Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE LA SECTION ROMANDE DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT



Plaidoyer pour des logements plus vastes
Construction écologique et économique
Réflexions sur les taux hypothécaires

80e ANNÉE • N° 2 • JUIN 2008



Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o FLPAI, Cité Vieusseux 8, CH-1203 Genève, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Clémençon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Clémençon (PC), R. Dubuis (RD), C. Layaz (CL), J. Cuttat (JC) • **Publicité:** tél. 079 617 74 92, publicite@habitation.ch • **Abonnements:** tél. 021 345 25 20, abonnement@habitation.ch. Prix: membres ASH: CHF 40.–/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 70.–/an et CHF 45.–/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.– à l'étranger • **Graphisme, prépresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: *Jardin d'hiver, Cité Manifeste à Mulhouse par Lacaton et Vassal architectes.*

Photo: Philippe Ruault

EDITORIAL



Kamel Yahimi – «Captain Afrika» (1994).

Dans notre société dominée par le mercantilisme globalisant et sécuritaire, l'individualisme forcené et l'évolution technologique galopante, il n'est pas toujours évident de garder la tête froide et les pieds sur terre. Les mœurs ont changé de manière fulgurante au cours de ces vingt dernières années, notamment au niveau de la structure familiale: les familles monoparentales et les familles recomposées prennent de plus en plus souvent le relais de la famille monolithique traditionnelle, ce qui n'est pas sans conséquences sur le mode de vie… et d'habitat. On voit en effet naître aujourd'hui une autre conception du confort et de la typologie d'habitat, moins normalisée, plus généreuse, et tout à fait réalisable dans des cadres budgétaires tout à fait modestes, comme ceux du logement social.

Deux exemples illustrent cette nouvelle tendance. Le premier nous vient de France, avec un immeuble d'habitation construit par les architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal dans la Cité Manifeste à Mulhouse. Les matériaux contemporains et les systèmes de construction standard disponibles permettent en effet aujourd'hui de construire beaucoup plus grand au même prix (pp. 4-7). Le second nous vient de Zurich, où la coopérative d'habitation ABZ a récemment construit sept immeubles en forme de papillon à Affoltern, offrant ainsi près de 190 appartements très conviviaux, spacieux et sortant de l'ordinaire. Leur principe constructif, avec une structure en acier et des façades en bois répond aux exigences élevées du développement durable. Le tout à des loyers extrêmement avantageux (pp. 14-17).

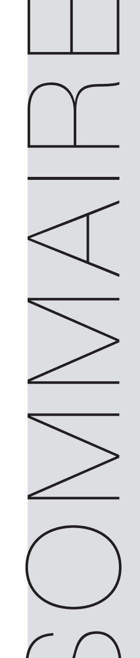
Nous avons également porté notre attention sur une question lancinante et qui constitue l'un des défis importants pour les coopératives d'habitation au cours de ces toutes prochaines années: que faire avec les nombreux grands ensembles de logements des années 70 et qui ont grand besoin de rénovations? Vaut-il mieux démolir et reconstruire ou est-il préférable de transformer durablement la qualité de vie dans les appartements? Et comment concilier espace d'habitation plus grand avec les exigences d'une plus grande densité d'habitat en milieu urbain? Découvrez la réponse d'Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal (pp. 8-9).

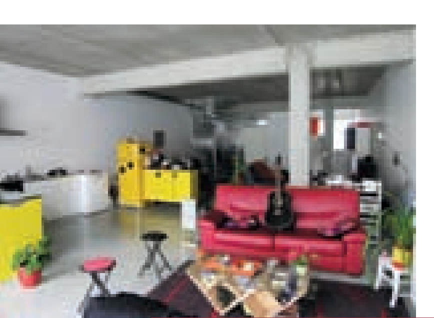
Un petit aperçu sur les valses-hésitations des taux hypothécaires, assorti d'exemples concrets, constitue l'un des autres points forts de ce numéro (pp. 18-20). Où l'on voit que les intérêts des banques ne concordent pas forcément avec ceux des maîtres d'ouvrage…

Très bonne lecture!

Patrick Clémençon


naef
la tradition immobilière
1 8 8 1
2 0 0 7
Naef Immobilier,
une dimension régionale
à la mesure de vos projets
GENÈVE
av. Eugène-Pittard 14-16
case postale 30
1211 Genève 17
tél: +41 22 839 39 39
NYON
LAUSANNE
NEUCHÂTEL
FRANCE

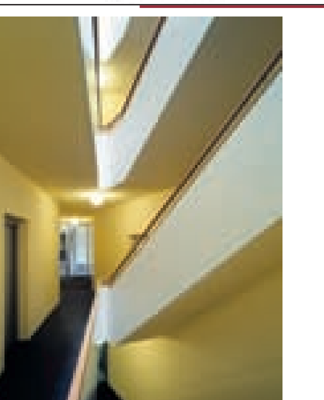




4–7

Un espace généreux est un luxe nécessaire

Le minimum habitable ne correspond plus au mode de vie contemporain. Une autre conception du confort et de la typologie d'habitat, moins normalisée, plus généreuse, est tout à fait possible dans des cadres budgétaires tout à fait modestes, comme ceux du logement social… par exemple.



8-9

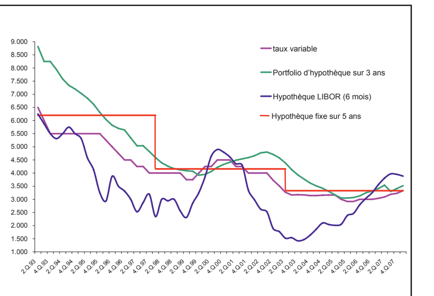
Réhabilitation des immeubles des années 70

La réhabilitation de grands ensembles de logements des années 70 est l'un des défis importants des prochaines années pour les coopératives d'habitation. Faut-il démolir et reconstruire à neuf, ou est-il préférable de transformer durablement la qualité de vie dans les appartements?

14-17

Optimum écologique et économique

La société coopérative générale de construction zurichoise ABZ a construit sept immeubles en forme de papillon à Affoltern, dans la banlieue zurichoise, offrant ainsi près de 190 appartements très conviviaux et sortant de l'ordinaire. Le tout à des loyers extrêmement avantageux.



18–20

Réflexions sur les taux hypothécaires

Vont-ils grimper ou vont-ils baisser? Les attentes et les pronostics concernant l'évolution des futurs taux hypothécaires ressemblent à une douche écossaise d'impressions et de signaux les plus divers. Il s'agit donc de garder la tête froide et de prendre les bonnes décisions stratégiques.



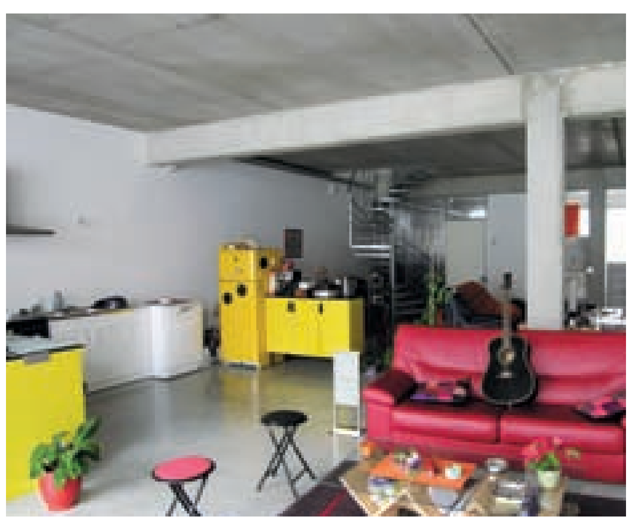
Un espace généreux est un luxe nécessaire

Le minimum habitable ne correspond plus au mode de vie contemporain. Une autre conception du confort et de la typologie d'habitat, moins normalisée, plus généreuse, est tout à fait possible dans des cadres budgétaires tout à fait modestes, comme ceux du logement social… par exemple.

En France, le logement social est public, et donc essentiellement financé par l'Etat. Ce sont les organismes d'habitations à loyer modéré, publics ou privés, qui construisent ou gèrent des logements locatifs destinés à des personnes de condition modeste. En 2007, on comptait environ 800 organismes HLM, dont 279 offices publics de l'habitat (OPH), 284 entreprises sociales pour l'habitat (ESH, nouvelle désignation des SA HLM), 57 sociétés de crédit immobilier et 19 filiales financières, ainsi que 163 sociétés coopératives d'HLM[1]. Tous ces organismes sont réunis en fédérations, l'Union sociale pour l'habitat étant l'union de ces fédérations. Or, les cinquante dernières années de l'histoire du logement social en France et dans d'autres pays européens le prouvent: le logement social a toujours tiré la réflexion architecturale vers le haut et a toujours été porteur d'innovations et d'expérimentations intéressantes, en dépit des multiples contraintes économiques et politiques qui tendaient plutôt à la tirer vers le bas. Et c'est bien dans cette lignée créative de haut vol que se situe le bureau Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal Architectes, à Paris.

Les deux architectes ont obtenu leur diplôme d'architecte en 1980 à l'Ecole d'architecture de Bordeaux. Dans les quelques années qui ont suivi, Anne Lacaton a obtenu son master d'urbanisme dans la même école et Jean-Philippe Vassal a travaillé comme architecte et urbaniste au Niger. Après bien des aventures, ils dirigent aujourd'hui de concert le bureau Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal Architectes et partagent un même intérêt pour la construction de logements. Des logements à haute valeur ajoutée et à moindre coût de construction, qu'ils soient sociaux ou non, ce qui semble plutôt paradoxal, mais à première vue seulement, comme en témoigne l'exemple de l'immeuble que les architectes ont construit dans le cadre du projet novateur de la Cité Manifeste, à Mulhouse.

Plutôt que de parler de logement social – trop encombré de connotations négatives – les deux architectes préfèrent parler d'habitation en général et concentrent leur recherche sur l'évolution de l'espace à habiter plus adapté au mode de vie contemporain et, parallèlement, sur l'économie de l'architecture qui permet de créer cette évolution sans subir négativement et restrictivement la contrainte du budget. «Ce qui nous intéresse avant tout dans la question de l'habitation, c'est le fait d'offrir un logement de qualité, avec beaucoup d'espace, et où l'habitant puisse trouver un réel plaisir d'habiter. Il s'agit de repenser la question du logement de manière générale, logement social compris, en lui donnant plus de générosité, plus de confort, plus de qualité et plus d'émotion, en révisant le concept de modernité», raconte Jean-Philippe Vassal. Autrement dit, il s'agit notamment d'adapter le volume et la qualité d'habitation aux récentes évolutions sociales et de la structure familiale



L'aménagement libre de la grande pièce du rez-de-chaussée.

en particulier, qui ont fortement changé au cours des vingt dernières années. L'idée étant qu'il ne faut pas seulement redéfinir et augmenter l'espace d'habitation intérieur, mais également celui des espaces extérieurs, balcons ou terrasses. Comme l'avait dit Anne Lacaton lors du bref exposé qu'elle avait présenté lors du Congrès national de la construction de logements et Journée de l'ASH au Technopark de Zurich en novembre dernier: «Un espace généreux est un luxe nécessaire.»

Luxe, calme et développement durable

Passer des traditionnels 80 m², où les quatre membres d'une famille vivent trop à l'étroit, à un espace de 100-110 m², auquel s'ajoute une trentaine de mètres carrés d'aménagements extérieurs peut sembler être un luxe, qui rime dangereusement avec superflu, surtout lorsque l'on parle de logements sociaux. Mais tout dépend de ce que l'on entend par luxe: s'agit-il de dispositifs technologiques hautement sophistiqués, comme du triple vitrage, de matériau ou de matériels très élaborés et plus coûteux, poignées dorées et robinetterie automatique, ou s'agit-il plutôt de la plus grande liberté d'organiser son habitat dans un espace plus grand? La réponse d'Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal est claire: le luxe, c'est un espace d'habitation ample et généreux, un espace qui est au fondement même de la qualité de vie des habitants. Mais comment dès lors concilier cette exigence avec celle de la haute densité d'habitat requise en milieu urbain ou encore avec la tendance néfaste du rêve pavillonnaire dévoreur de terrain à la campagne? «Si l'on veut pouvoir augmenter l'espace de vie tout en densifiant l'habitat, notamment urbain, il faut bien évidemment repenser la relation aux espaces publics et aux lieux de travail. Il faut en même temps penser à la dilatation de l'espace d'habitation et à la densification de l'espace urbain, en créant une plus grande proximité avec le lieu de travail, les commerces, les crèches ou encore avec les services sociaux. Cette plus grande proximité permet à la fois d'améliorer les relations



[1] Pour plus d'infos:
www.fr.wikipedia.org/wiki/Office_public_de_l'habitat

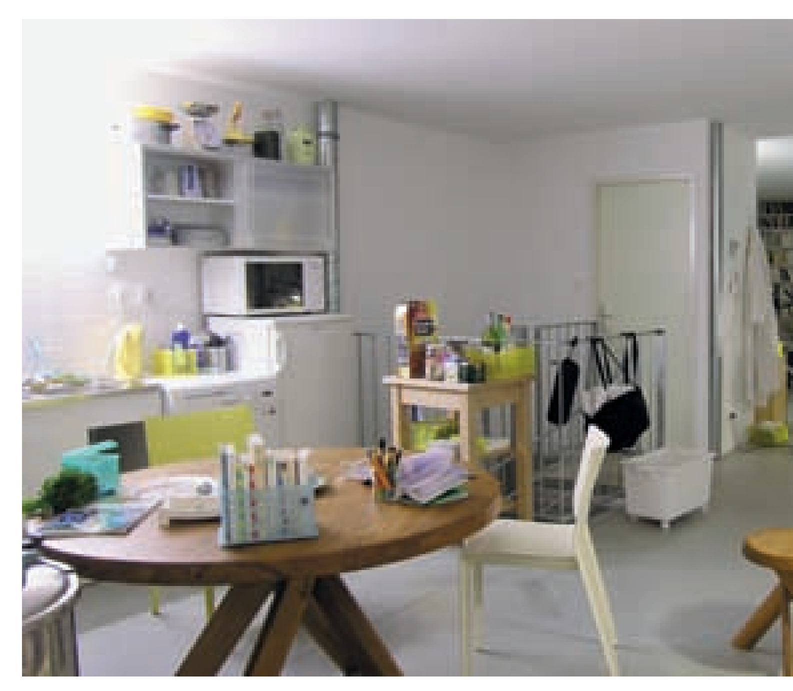
sociales et de diminuer les nuisances liées aux transports. Bref, il s'agit d'augmenter l'espace habitable et de réduire les distances des déplacements par une meilleure organisation des espaces publics», raconte Anne Lacaton.

L'écoquartier de BedZed par exemple, construit en 2000 dans la banlieue sud de Londres, constitue à cet égard un exemple extrême, regroupant 82 logements, 2500 m^2 de bureaux et de commerces, un espace communautaire, une salle de spectacle, des espaces verts publics et privés, un centre médico-social, un complexe sportif, une crèche, un café et un restaurant, le tout dans sept corps de bâtiments principaux et avec une performance énergétique tout à fait exceptionnelle (voir Habitation 2-2007). Mais revenons en France.

L'idée de l'extension de l'espace habitable s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans une logique de développement durable. Les deux architectes abordent cette question non pas par des surcroîts d'isolation ou l'utilisation de matériaux de très haute technologie, mais en augmentant le potentiel d'épanouissement de l'habitant, en optant par exemple pour la solution des doubles façades. Des doubles peaux tellement larges que l'on peut même y habiter, le meilleur exemple étant celui du jardin d'hiver, pourvu d'une bonne ventilation et d'une bonne protection solaire, et qui constitue une extension naturelle de l'habitat, tout en isolant parfaitement le bâtiment. Le plaisir d'habiter est en fait une autre facette de la durabilité de l'habitat, car plus le locataire se sentira bien dans son logement, plus il en prendra soin et adoptera un comportement responsable, aussi bien envers le bâtiment qu'envers ses voisins. Un bien-être individuel qui contagiera le bien-être collectif, dont une des conséquences directes est de renforcer le sentiment de solidarité et de convivialité, et donc aussi de sécurité de tout un chacun et d'être plus attentif et plus responsable dans la gestion de la consommation ou de l'entretien de ce qui est commun.



Séjour au premier étage.



Cuisine ouverte sur le séjour.

La Cité Manifeste à Mulhouse

C'est à l'occasion de son 150e anniversaire que la Société Mulhousienne des cités ouvrières (SOMCO) lance, sous la houlette de son directeur Pierre Zemp, un ambitieux projet de construction de logements sociaux qui donnera naissance à la Cité Manifeste. L'idée était de tenter de réanimer le souffle créateur de la conception architecturale dans le domaine du logement social et de retrouver un esprit innovant en matière de construction, largement étouffé par plus d'un siècle de réglementations, de normes et de contraintes diverses. Bref, il s'agissait de tenter de sortir de la triste uniformisation des logements sociaux construits ces trente dernières années en France et d'échapper à leur typologie et à leur confort hyper normalisé.

La nouvelle cité a finalement été construite entre 2003 et 2005 sur une friche industrielle à côté d'une cité ouvrière du milieu du XIXe siècle et se compose de cinq ensembles de logements, chacun conçu par un grand cabinet d'architecte qui a dû respecter le budget qui lui était imparti. Aux côtés d'Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, on retrouve ainsi Jean Nouvel, Shigeru Ban & Jean de Gastines, Duncan Lewis & Potin+Block et Mathieu Poitevin & Pascal Reynaud.

La question des coûts jouait donc un rôle primordial, tant au niveau de la construction que des loyers qui en résulteraient. Ce qui n'a pas empêché Lacaton et Vassal de rester fidèles à leur conception de générosité d'espace en proposant un projet avec des logements deux fois plus vastes que la normale, à loyer équivalent. «L'exemple du bâtiment que nous avons construit dans la Cité Manifeste à Mulhouse est très éloquent à cet égard. Ce n'est pas parce que l'on double une surface d'habitation que le loyer doit automatiquement doubler. Les matériaux contemporains, les systè-



PHILIPPE RUAULT

Un jardin d'hiver, sous sa grande verrière.

mes de construction standard disponibles permettent de construire beaucoup plus grand au même prix et il devient donc absurde de définir un loyer automatiquement en fonction des mètres carrés! On peut tout à fait imaginer d'établir des loyers par rapport au type de logement (2, 3, 4… pièces) dès lors qu'il rentre dans un coût de construction identique et c'est bien ce qui nous a permis de construire des logements deux fois plus grands que la moyenne pour la Cité Manifeste (170 m^2 au lieu de 80 m^2) à loyers équivalents», raconte Jean-Philippe Vassal. Et c'est notamment en empruntant des solutions aux techniques constructives industrielles et agricoles, privilégiant notamment des matériaux comme le polycarbonate ou le serres horticoles qu'ils ont tenu leur pari. En plus de leur coût réduit, ces serres horticoles permettent une gestion climatique de l'intérieur par l'extérieur très précise: utilisées pour le jardin d'hiver construit à l'étage, elles fonctionnent en outre comme un dispositif énergétique passif très efficace et contribuent également à la ventilation contrôlée du logement. Y'a moins bien, mais c'est plus cher, comme on dit!

Du volume à moindre frais

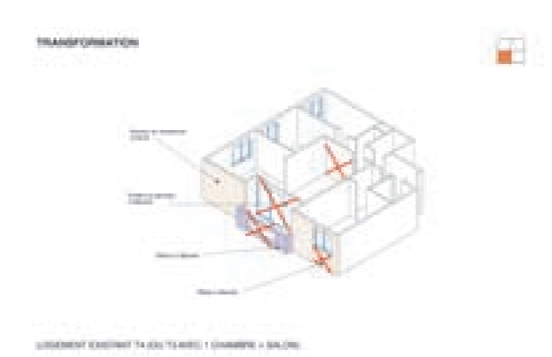
Un espace maximum est plus facile à gérer. Si l'espace d'un logement social coûte aujourd'hui relativement cher, c'est principalement parce qu'il est extrêmement contraint. Sa complexité résulte d'une foule de normes minimums: une chambre doit faire min. 9,5 m^2, un séjour min. 22,50 m^2, une entrée 1,5 m^2 et ainsi de suite. Coller au plus près des surfaces standard entraîne de la complexité, alors que plus de surface permet de résoudre plus facilement certaines contraintes comme l'accessibilité pour les personnes handicapées par exemple. Et la complexité, ça coûte cher!

Avec une assise constructive simple et très économique, qui pourrait presque s'apparenter à la construction d'un bout d'usine ou de parking, avec des systèmes de poutres préfabriquées en béton et de planchers extrêmement efficaces, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ont posé les bases de leur système constructif permettant d'offrir un volume intérieur maximum avec un minimum de matériaux, créant du sol (en béton lissé: c'est beau, et on s'évite les frais d'un revêtement de sol) et de l'usage au moindre coût possible. Dans un deuxième temps, le volume a été divisé en plusieurs logements, en travaillant sur la capacité maximale d'usage du loft, avec des espaces intérieurs complètement ouverts, permettant aux habitants de donner libre cours à leur propre imagination d'aménagement. Les châssis vitrés en aluminium vont systématiquement du sol au plafond: un produit de luxe, mais dont la mise en œuvre a été tellement rationalisée qu'au final, c'est moins cher que des parois traditionnelles murs + vitrage. Aucun appartement n'est confiné au seul rez-de-chaussée ou à l'étage. Chaque appartement dispose à la fois d'un jardin ouvert sur le rez et d'un jardin d'hiver à l'étage (les fameuses serres horticoles). Chaque logement a sa porte d'entrée et son garage, isolé et chauffé, permettant aux gens qui n'ont pas de voiture d'y faire autre chose. On retrouve là une conception chère à Anne Lacaton et à Jean-Philippe Vassal qui estiment que le locataire n'est pas un être passif devant subir les contraintes d'un espace étriqué et fortement cloisonné, mais bien une personne responsable et libre de déterminer son mode de vie et de pouvoir exercer son imagination sur et dans son lieu de vie.

Texte: **Patrick Clémençon**
PHOTOS ET PLANS: LACATON ET VASSAL ARCHITECTES

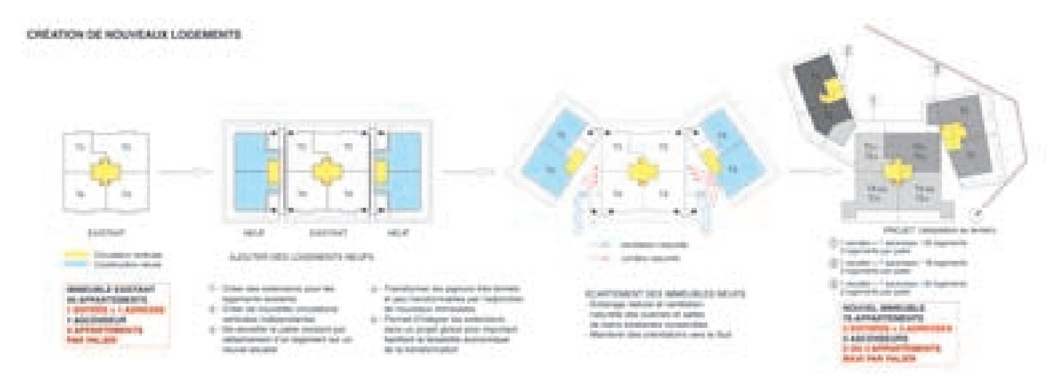
Réhabilitation des immeubles des années 70: plus d’espace – mode d’emploi

La réhabilitation de grands ensembles de logements des années 70 est l’un des défis importants des prochaines années pour les coopératives d’habitation. Faut-il démolir et reconstruire à neuf, ou est-il préférable de transformer durablement la qualité de vie dans les appartements? Le manque de terrains disponibles plaide en faveur de la rénovation, mais que faire de ces séjours trop petits, de ces salles de bains minuscules, comment requalifier et dilater l’espace intérieur plutôt étriqué et fermé sur lui-même tout en densifiant et requalifiant l’habitat au niveau du quartier? Comment réduire le coût énergétique de la nouvelle entité? Avec le projet de la Chesnaie, Saint-Nazaire (F), Lacaton & Vassal Architectes donnent un exemple concret de modernisation d’un immeuble de logements combinant habilement extension du volume habitable et densification de quartier urbain. Ce projet rentre dans la continuité des travaux engagés avec Frédéric Druot, avec l’étude PLUS sur la transformation des immeubles modernes d’habitation, plutôt que la démolition, et sur le projet de la tour Bois le Prêtre à Paris.



L’immeuble se trouve en tête de quartier. Sa structure constructive est bonne, pas question de démolir. Les 40 appartements offrent des surfaces d’habitation allant de 63,5 m² à 94,7 m² et les architectes portent leur attention sur ce qui peut être amélioré, plutôt que détruit, ajouté plutôt que retranché ou remodelé. Il s’agit de changer radicalement la qualité de vie de l’habitat par une transformation douce et inventive en partant de l’individu qui désire plus d’espace, plus de confort, plus de lumière, plus de plaisir d’habiter.

Lacaton et Vassal partent de la dimension intime de la cellule d’habitation pour étendre le territoire de l’habitant en agrandissant son séjour, en agrandissant sa salle de bain, en ajoutant un jardin d’hiver et un balcon, en ouvrant l’intérieur sur l’extérieur par de grandes baies vitrées. Une quarantaine de m² d’espace à habiter sont ainsi gagnés par appartement, l’habitant profite des vues dégagées sur le centre-ville et le bâtiment lui-même voit son confort énergétique augmenter grâce à la double peau habitable et ses coûts en énergie/charges baisser. Rideaux thermiques et rideaux de protection solaire réfléchissants permettent de réguler en toutes saisons ventilation et chaleur, et la lumière est quasi traversante.



Deux ailes ont été ajoutées en biais au corps de bâtiment existant, avec chacune leur entrée, escalier et ascenseur, pour créer des extensions aux logements existants et de nouvelles circulations verticlales indépendantes. Afin de garantir l’éclairage naturel et des entrées bien disctinctes, les nouveaux bâtiments ont été écartés du noyau central, en maintenant des orientations vers le sud et en offrant un palier plus généreux. Désormais l’immeuble est également accessible aux personnes handicapées et la régie vise la mixité sociale de ses habitants, offrant également des capacités pour l’implantation de services et de bureaux.



Le nouvel immeuble offre 76 appartements, 3 entrées, 3 ascenseurs et 2-3 appartements maximum par palier. Un parking couvert à 2 niveaux libère les trottoirs aux abords de l'immeuble et les passants se réapproprient la rue. Les travaux du projet de La Chesnaie à Saint-Nazaire vont débuter en principe encore ce printemps 2008. Avec ses deux nouvelles ailes, le bâtiment passera de 40 à 76 logements, pour un coût moyen de travaux de 40 000 euros HT par logement pour les transformations et de 90 000 euros HT par logement neuf.

Qui plus est, l'énergie consommée pour le chauffage pourra être réduite de 50-60% et le développement à l'échelle de tout le quartier devrait permettre d'optimiser les coûts selon les projections des architectes, et de trouver des solutions à la nécessité de créer en nombre de nouveaux logements proches du centre ville, sur des terrains déjà acquis et équipés, alors que les nouveaux terrains sont coûteux, difficiles à trouver et éloignés, et que le besoin de logements est important.

PCL



Jean-Pierre Chappuis

Liens sociaux, écologie, vandalisme, rénovations, construction de nouveaux logements afin de résorber la pénurie: les tâches auxquelles doit faire face une coopérative d'habitation comme la SCHG, un acteur immobilier important sur la place genevoise, sont multiples. Le point avec son directeur, Jean-Pierre Chappuis.

Quel est, en 2008, le rôle d'une coopérative d'habitation?

C'est d'assumer un lien social au niveau de la production de logements en étant un intermédiaire entre les maîtres d'ouvrages qui construisent des immeubles en PPE et ceux, comme les collectivités publiques, qui proposent des logements en location. La coopérative est une alternative intéressante puisque, par le biais des parts sociales, nous motivons les sociétaires à investir dans leur habitat ainsi que dans la gestion de ce dernier, ce qui nous donne une grande légitimité en ces temps de pénurie.

Quelle est la plus grande tâche de la SCHG: la gestion de son parc immobilier ou la planification à long terme?

Le travail de la SCHG, qui gère en tout 1614 logements, a deux aspects: un aspect de gérance au sens large, et un autre lié à la promotion puisque que notre rôle est aussi de contribuer à résorber la pénurie de logements à Genève. Nous voulons pouvoir offrir des logements aux gens qui sont proches du milieu coopératif. L'essentiel de notre activité consiste à proposer à nos sociétaires des services qui excèdent ceux d'une simple régie. C'est par exemple pour cela que nous éditons tous les trimestres un journal qui s'appelle «Contact» et dans lequel nous essayons de transmettre des informations qui correspondent vraiment aux besoins et aux soucis de nos sociétaires. Nous apportons également beaucoup de soins aux aménagements extérieurs, par exemple aux places de jeux, tout en pensant aussi bien aux enfants en bas âge qu'à la tranche d'âge supérieure. Par ailleurs, nous avons récemment mis en place une structure qui, sous la forme d'un groupe de travail qui s'appelle «Qualité de vie», et avec le concours de plusieurs partenaires, nous a notamment permis d'ouvrir un local de 70 mètres carrés pour que les adolescents puissent se retrouver entre eux.

Avez-vous parfois l'impression d'être plus un travailleur social qu'un directeur?

Le facteur social est évidemment important. Pour prendre un exemple, nous avons des concierges professionnels qui sont employés à plein temps. Grâce à eux, nous avons un suivi différent. Parfois ils doivent se comporter comme des huissiers, d'autres fois presque comme des confidents. C'est important qu'ils puissent nous amener des informations en amont avant que nous recevions une lettre, voire une pétition dans les cas extrêmes. Nos concierges ne sont pas de simples nettoyeurs dont le travail se limite à connaître les produits qu'ils utilisent. Mais malheureusement, nous n'arrivons pas à maintenir l'esprit de village tel que nous l'avons connu, notamment dans le quartier de Vieusseux où nous possédons près de 900 logements. Nos cités sont à proximité de quartiers difficiles, tels les Avanchets ou le Lignon, où les propriétaires ont pris des mesures coercitives pour limiter les accès aux immeubles et aux parkings; une partie des gens qui ont des problèmes d'équilibre personnel ont dès lors tendance à déborder chez nous. Nous avons en quelque sorte importé le vandalisme de ces cités connues comme étant difficiles, ce qui n'était pas notre cas. Nous avons du coup dû nous résoudre à prendre des mesures en mettant des interphones sur certains immeubles et en fermant les parkings. Si on veut éviter la répression à tout crin, on est obligé de prendre des mesures, même si cela passe par une perte de l'identité de notre quartier.

Existe-t-il des risques inhérents à la mixité sociale?

Il est relativement bien acquis que la mixité sociale est la solution adéquate pour faciliter l'intégration. Lorsqu'il y a une trop grande proportion d'une catégorie de gens qui s'installe dans le voisinage, la situation est plus difficile à maîtriser. Les enquêtes que nous avons menées ont abouti à la conclusion qu'il y a de plus en plus de personnes, et ce malgré les mesures prises par les collectivités pour faciliter leur intégration, qui n'ont pas de travail, ne parlent pas le français ou ne sont pas scolarisées. Il y a de même plus de jeunes qui errent, un phénomène lié à la démission de certains parents et qui concerne tout autant la population indigène et genevoise. Mais heureusement, nous avons toujours tenté de faire des panachages adéquats lors de l'attribution des logements. Par contre, selon la loi genevoise, les locataires de 20% des logements que nous mettons sur le marché sont choisis par l'Etat. Et là, le panachage est inexistant, car les dossiers ne sont pas traités par immeuble, mais par candidature prise l'une après l'autre.

Avez-vous senti une évolution dans la façon qu'ont les politiques et le grand public de percevoir les coopératives?

De manière étonnante, les gens ne font pas forcément le rapprochement entre des coopératives d'alimentation, des coopératives viticoles ou agricoles, des coopératives bancaires et des coopératives d'habitation. Le terme «coopérative» n'est pas spontanément associé à l'habitat. C'est toujours pour nous une source d'étonnement de constater que nous devons toujours faire du prosélytisme par rapport à cette notion. Mais comme au cours des exercices 2005 et 2006 près du 30% des logements mis sur le marché à Genève appartenait à des coopératives, la presse comme les députés et les conseillers municipaux en ont parlé et, petit à petit, l'idée fait son chemin, d'autant plus que les pouvoirs politiques estiment que ce régime intermédiaire donne satisfaction. Avec le soutien de l'Etat et des communes, nous allons avoir des possibilités toujours plus grandes.

Quelques regrets et beaucoup d'espoir

Jean-Pierre Chappuis dirige la SCHG depuis mars 2000. Durant la décennie précédente, il travaillait pour un grand groupe immobilier. «La SCHG ayant un passé très avantageux – elle a été un acteur très important avant et après la Seconde Guerre mondiale – je suis ravi d'être à sa tête et d'avoir la possibilité de développer son patrimoine par de nouvelles opérations tout en gérant des immeubles assez différents, avec une population peut-être un peu plus motivée que celle de bâtiments appartenant à des privés», résume-t-il. Une activité qui lui permet notamment de mettre à profit une formation pédagogique suivie dans le cadre du métier d'enseignant qu'il a exercé dans le secondaire après avoir obtenu une licence universitaire et le diplôme de l'Institut d'études immobilières.

A son arrivée à la SCHG, Jean-Pierre Chappuis a dû relever un certain nombre de challenges, à cause notamment de l'obsolescence des bureaux, du parc informatique et des polices d'assurance. En parallèle, il a mis en place une nouvelle politique en matière de rénovations. «Si j'ai néanmoins des regrets?

Les seuls que je pourrais avoir sont liés à la lenteur légendaire des procédures d'autorisation de construire à Genève», glisse-t-il. «Je pensais qu'une société sans but lucratif, comme la SCHG, avait moins de bâtons dans les roues… Or on est dans le même sac que les autres!

J'ai aussi des regrets lorsque je constate que certains coopérateurs ne jouent plus le jeu de la solidarité et ont une vision nombriliste alors que nous essayons de défendre l'intérêt général de la société. Ils oublient parfois ce que la coopérative a pu leur amener.»

En marge des 46 logements Minergie-P, sur un total de 106, qu'elle développe en partenariat avec deux autres coopératives (lire interview), la SCHG a trois projets en cours, dont deux nécessitent la démolition de bâtiments vétustes. Deux projets bloqués depuis cinq ans…

«Les coopératives ont un rôle fondamental à jouer au XXI[e] siècle», expose Jean-Pierre Chappuis lorsqu'on lui demande s'il a un message à faire passer aux autres coopératives. «Et une coopérative comme la SCHG, qui est une société de droit privé, prouve qu'en ayant des structures, des statuts et une organisation adaptée, il est possible d'atteindre des buts sociaux et d'intérêt général, voire d'utilité publique, sans avoir de contraintes imposées par l'Etat ou la Confédération. Je souhaite dès lors que les autres cantons romands, au niveau des collectivités, s'inspirent peut-être un peu plus de ce qui est fait à Genève afin que les communes ne soient pas si seules pour atteindre ces objectifs.» SGo



Tout en ayant une indéniable mission sociale, une coopérative doit-elle en parallèle tenir compte des problèmes liés à l'écologie et au développement durable?

On a bien sûr un rôle important à jouer dans ce domaine puisque, contrairement aux privés et aux caisses de prévoyance, qui eux ont des impératifs de rendement, nous sommes sans but lucratif. Nous avons ainsi la possibilité de demander à nos mandataires d'être un peu plus ambitieux dans leurs projets, de partir dans des investissements de départ plus importants dont nous savons que les retombées économiques se feront à terme au profit des locataires puisque ceux-ci auront moins de charges en matière de chauffage et d'eau chaude. A Genève, de nombreuses coopératives construisent par exemple selon les normes Minergie, ce qui devient quasiment la règle. La Codha a notamment été la première à réaliser un immeuble Minergie-Eco. En collaboration avec deux autres coopératives, nous avons mis sur pied un projet qui est prêt à recevoir une autorisation de construire: deux bâtiments qui seront les premiers du canton de Genève à obtenir le label Minergie-P. Le groupement des coopératives d'habitation genevoises, que je préside, a dans sa charte éthique et dans ses statuts des clauses qui encouragent ses membres à développer des projets respectueux de l'environnement.

Un écoquartier comme ceux que l'on trouve en Allemagne ou en Angleterre est-il envisageable à Genève?

Dans le canton de Genève, nous avons plusieurs Plans d'aménagement coordonnés, ou PAC. Le plus connu, qui s'appelle Mica, comprend quelque 300 000 mètres carrés qui vont être déclassés et qui permettraient le moment

venu de développer un projet à une échelle comparable. Mais pour qu'un écoquartier fonctionne, il faut que dès sa conception, aussi bien au niveau de la mobilité que du traitement des eaux et des déchets, de l'organisation des chantiers, etc., tout soit coordonné avant que la première construction ne voie le jour. Car à Genève, trop de Plans localisés de quartiers ont fait preuve d'un urbanisme quelque peu débridé.

Vous dites devoir contribuer à résorber la pénurie de logements. L'agglomération genevoise offre-t-elle suffisamment de terrains permettant de construire de nouveaux logements?

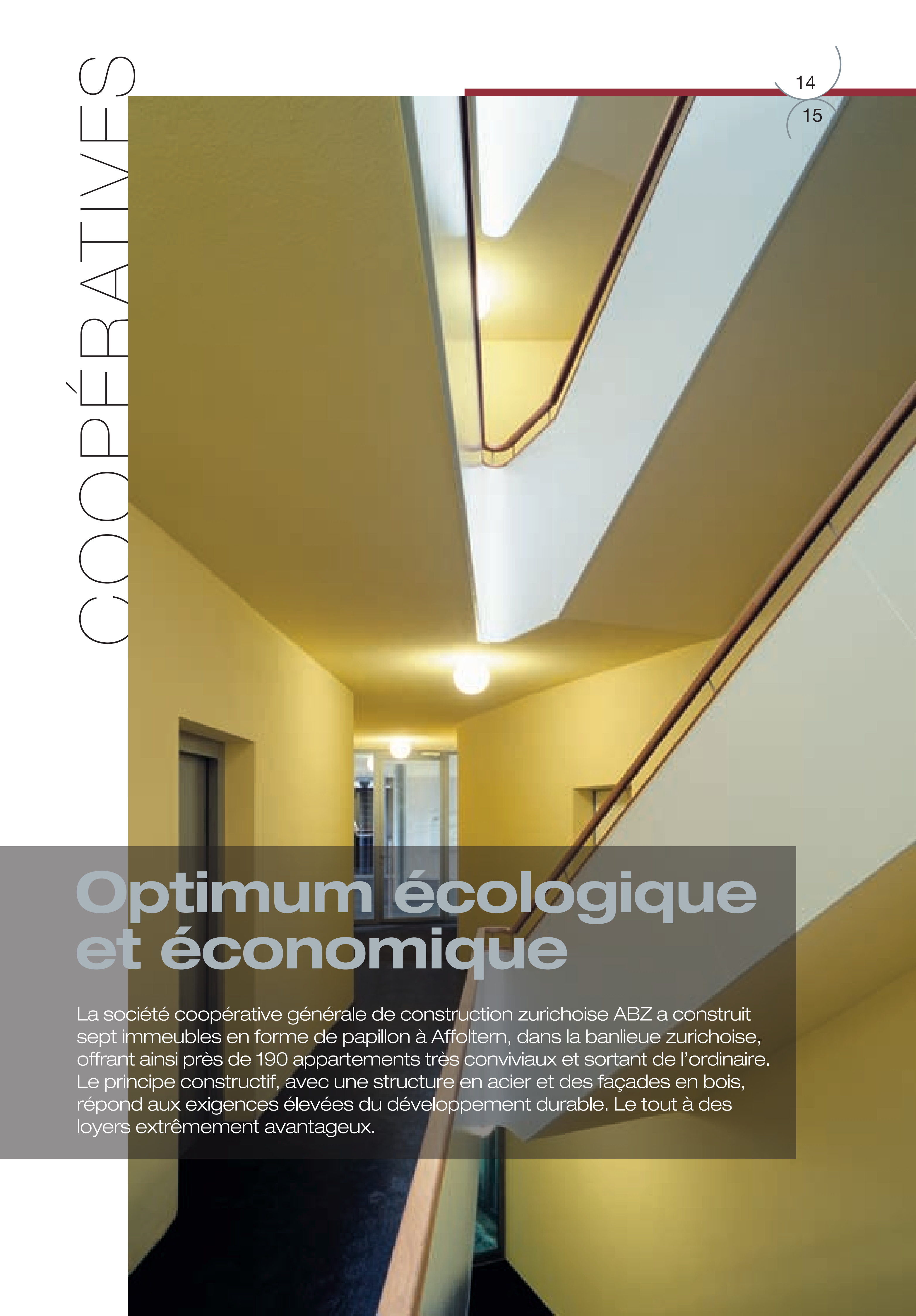
A Genève, les zones agricoles sont à de rares exceptions intouchables. Mais si l'on faisait un inventaire des mètres carrés constructibles, les zones à bâtir pourraient être suffisantes. Il y a par contre un amalgame à obtenir entre des intérêts assez divergents et qui font que les projets prennent beaucoup de temps, non seulement parce qu'on associe les communes, mais aussi parce que le voisinage se manifeste souvent. Du déclassement initial, en passant par l'établissement du Plan directeur de quartier et du Plan localisé de quartier, jusqu'à l'autorisation définitive, il y a tellement d'étapes durant lesquelles des oppositions peuvent être lancées, que l'on dit qu'il faut entre dix et quinze ans pour qu'un projet se réalise! C'est une durée évidemment beaucoup trop longue pour avoir une réactivité adéquate par rapport à la pénurie. Surtout à Genève, qui a le record suisse avec un taux de vacance de 0,15% alors que, pour qu'un marché soit sain, on devrait être entre 1,5 et 2%. La problématique des terrains s'ajoute à celle de la durée des procédures qui permettent d'aboutir à une autorisation définitive de construire. Un problème d'autant plus regrettable que nous n'avons pas de soucis au niveau du financement sur le marché public.

Il est néanmoins question d'une suppression progressive des subventions fédérales…

Vous faites là allusion à la nouvelle répartition entre la Confédération et les cantons décidée par le Conseil fédéral. Une répartition qui englobe notamment le logement. Mais grâce à Doris Leuthard, qui souhaite maintenir l'Office fédéral du logement à Granges et conserver la plupart des aides actuelles, voire les développer, je n'ai pas peur. Elle s'est rendue compte que la structure même des cantons fait que dans le cas des logements sociaux, les aides cantonales sont parfois inexistantes alors qu'il en manque cruellement dans la plupart des régions; la Confédération a donc encore un rôle à jouer. Mais Genève, où le logement représente un engagement de plus de 100 millions de francs par année, si on prend les subventions, les aides, les allocations et les exonérations fiscales, est une exception dans le paysage suisse. La politique y est clairement de maintenir un socle de logements sociaux pérenne. Il y a d'autres cantons où les aides sont beaucoup plus faibles dans ce domaine.

Interview et photos: **Stéphane Gobbo**





Optimum écologique et économique

La société coopérative générale de construction zurichoise ABZ a construit sept immeubles en forme de papillon à Affoltern, dans la banlieue zurichoise, offrant ainsi près de 190 appartements très conviviaux et sortant de l’ordinaire. Le principe constructif, avec une structure en acier et des façades en bois, répond aux exigences élevées du développement durable. Le tout à des loyers extrêmement avantageux.



Le groupe d'habitations Wolfswinkel se situe à la limite de la ville et compte sept immeubles en forme de papillon.

A Zurich Affoltern, c'est le retour au calme. Les grues de chantier ont presque toutes disparu et le gros des nouveaux habitants est en voie de sédentarisation. Dans la banlieue du nord-est zurichois, les groupes d'habitations ont poussé comme des champignons ces dernières années. Quelques projets de densification d'immeubles viendront encore s'y ajouter, dont deux sont le fait de coopératives d'habitation. C'est actuellement le lieu où l'on a le plus de chances de trouver un appartement à loyer modéré, avec vue sur la campagne environnante, tout en étant en ville de Zurich. La population habitant derrière le Hönggerberg a ainsi augmenté d'un quart en un rien de temps. Et la société coopérative générale d'habitation ABZ a considérablement contribué à cet essor, étant présente à Neu-Affoltern avec plus de 450 appartements.

L'ABZ y a construit deux groupes d'habitations présentant chacun des profils architectoniques marqués. Le «Ruggächern» est déjà connu loin à la ronde à cause de ses grandes façades en pierre réfractaire. A quelques encablures, on trouve le dernier né des groupes d'habitations, le «Wolfswinkel» – avec des immeubles tout en longueur, dont l'enveloppe en bois se distingue par sa couleur jaune pétante. Mais il ne s'agissait pas seulement de jouer sur l'esthétique particulière des immeubles. «Avec le Wolfswinkel, nous avons atteint un optimum écologique et économique; et nous nous situons socialement à un niveau au-dessus de la moyenne», raconte Peter Schmid, président de l'ABZ, en décrivant la marque distinctive de leurs constructions de logements d'utilité publique. Quant aux architectes Andreas Schmidt et Markus Bircher, du bureau Egli Rohr Partner, ils sont visiblement fiers d'avoir fait émerger, à partir des plans bidimensionnels, des immeubles de vie et d'habitation de haute qualité architecturale à forte valeur sociale ajoutée.

Echanges souhaités

Petit tour dans le Wolfswinkel quelques semaines avant l'occupation des derniers appartements: il y a encore bien des choses à faire sur le site. Des machines de chantier transportent une terre brune à l'endroit où adultes et enfants pourront bientôt se prélasser et s'amuser en plein air. Les gens trépignent d'impatience et plusieurs des premiers habitants goûtent déjà à la chaleur bienfaisante d'un soleil printanier, assis sur leurs balcons. Les 187 appartements du groupe d'habitation sont entièrement bâtis sur du «capital social», ce qui signifie pour le président de l'ABZ Schmid que «les habitants doivent se sentir à l'aise et à la maison». Et la situation dans laquelle se trouvent les bâtiments en forme de papillon ne peut que favoriser une intégration rapide dans l'environnement immédiat, car on dispose d'une vue sur les vertes collines campagnardes depuis quasi tous les points de vue du site.

Les bâtiments se font face de biais, délimitant ainsi des cours protégées de l'extérieur. On en trouve six en tout, chaque cour intermédiaire est sur deux niveaux et aucune ne ressemble à une autre. Le projet conçu par le bureau d'architectes paysagistes et signé Guido Hager prévoit un ordre thématique qui passe de la place de jeux animée des enfants jusqu'à une arena où l'on peut tranquillement tchatcher entre voisins, en passant par une pelouse où l'on peut se prélasser dans des hamacs. Les aménagements extérieurs sont donc prévus pour favoriser les nombreuses possibilités d'échanges sociaux qui étaient désirés et forment le lien favorisant la cohésion sociale.

Une provocation autorisée

Retour à la visite guidée: une large coursive entoure les étages des deux ailes du bâtiment. Sa généreuse profondeur et sa bonne visibilité en font également un élément d'infrastructure sociale. Des armoires extérieures colorées séparent bien les sections de terrasse, mais tout en ménageant un petit passage. Pour Schmid, c'est là une petite «provocation» tout à fait délibérée – censée favoriser les contacts entre voisins. Seuls les propriétaires de chats s'en plaignent, et certains passages ont été obstrués par des filets.

Les liaisons internes entre les bâtiments ont également été astucieusement conçues: une large voie chemine le long de l'axe central, donnant aussi bien accès aux cours intermédiaires qu'aux entrées des immeubles. Ces dernières se trouvent de part et d'autre du passage central entre les bâtiments. Des vitrines s'ouvrent sur la buanderie sise au rez-de-chaussée, ainsi que sur des ateliers d'artisanat. Selon l'architecte Markus Bircher, on crée ainsi une zone tampon par rapport aux entrées privées. Cela garantit en outre une subtile forme de contrôle social, car il n'y a guère d'angles morts, et les passages entre les bâtiments étant animés, le sentiment de sécurité s'en trouve accru.

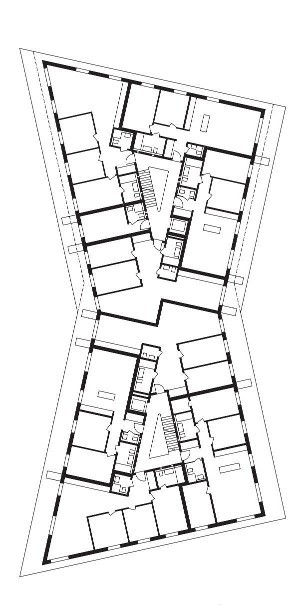


Le coffrage de façades en panneaux de bois peints en jaune et les coursives entourant les immeubles de part en part donnent une identité forte à l'ensemble.

Extrêmement bon marché

Voici enfin le couloir menant au cœur du site: dès le premier regard dans les maisons de quatre étages (y compris les attiques), on est séduit par une belle cage d'escaliers. La balustrade grimpe élégamment aux étages en formant une sorte de cour trapézoïde. Des ouvertures rondes laissent pénétrer une abondante lumière zénithale et des pierres en verre coloré incrustées dans les murs soulignent l'identité de chaque appartement, en harmonie avec celle des portes. La typologie des appartements vise une grande mixité de locataires: le gros des appartements du Wolfswinkel est constitué de 4,5 pièces et 3,5 pièces; un cinquième des appartements sont des 5,5 pièces et ne sont loués qu'à des familles d'au moins quatre membres. L'offre est encore étoffée par deux douzaines de petits appartements de 2,5 pièces et des studios.

L'une des particularités de la répartition des appartements est le «système de mansardes flexibles»: dans presque chacun des immeubles, il est possible de louer une chambre supplémentaire à l'étage. Par exemple par de jeunes familles qui n'ont ainsi pas besoin de chercher tout de suite un autre appartement lorsque la famille s'agrandit. Cette vaste offre en logements a toutefois un défaut: aucun plan ne ressemble à un autre, ce qui ne va pas simplifier l'administration et l'entretien, selon le président de l'ABZ Peter Schmid. Les surfaces des appartements sont convenables, allant jusqu'à 110 m² pour un 3,5 pièces et jusqu'à 140 m² maximum pour les 5,5 pièces. Les loyers mensuels nets sont par contre étonnamment bon marché: entre 1300 et 1850 francs pour un 4,5 pièces, on est nettement en dessous des 2000 francs. Selon Peter Schmid, cela vient entre autres des conditions du contrat de droit de superficie. Contrairement au groupe d'habitations voisin légèrement plus coûteux du Ruggächern, la coopérative n'a pas acheté le terrain pour la construction du Wolfswinkel, mais a obtenu un droit de superficie octroyé par la ville pour les 60 prochaines années. Passé ce délai, les loyers du Ruggächern risquent bien d'être meilleur marché, les immeubles étant construits sur propriété privée.



Plan avec les différents types d'appartements.

Minergie et courant solaire

Les appartements à loyers modérés du Wolfswinkel le prouvent: leurs standards de construction valent bien ceux des appartements en propriété. On peut faire la même chose du point de vue de l'aménagement et de la technique; et conformément à la tendance, les appartements sont grands et lumineux, avec des salles de bains généreuses. Les cuisines sont ouvertes et la partie habitable est orientée sur l'extérieur. Certains aménagements techniques novateurs augmentent aussi le confort d'habitation, comme par exemple le système de ventilation qui aspire les effluves audessus des fourneaux, ou encore le fait que l'habitant puisse régler lui-même le débit de la ventilation de l'appartement.

Avec des filtres fins dans les canalisations de ventilation, on obtient une excellente hygiène de l'air, et cette aération douce permet d'éviter des fuites incontrôlées d'air chaud ambiant. Du coup, l'habitat du Wolfswinkel gagne en efficience énergétique: les bâtiments sont construits aux normes de Minergie, ce qui réduit la consommation énergétique de moitié. Mais il y a plus: des pompes à chaleur fournissent une énergie renouvelable tirée directement du sol et des panneaux solaires sur les toits fournissent de l'électricité au réseau. Le président de l'ABZ Peter Schmid estime que près de 80% des besoins énergétiques sont ainsi couverts par des sources d'énergie autonomes.



Les sols en parquet et les grandes portes-fenêtres donnant accès à la coursive et qui donnent des appartements baignés de lumière naturelle.

Principe de construction durable

Mais pour une fois, l'essentiel reste caché. Le principe de construction répondant à une utilisation durable des ressources n'est que partiellement visible en surface. On ne voit par exemple pas la structure des colonnes porteuses en acier sur lesquelles reposent les dalles de béton. Et les coffrages de façade peints en jaune qui soutiennent les éléments de bâti en bois, qui sont bordés à l'intérieur avec des plaques de plâtre et à l'extérieur avec des panneaux en bois. Des panneaux de bois aggloméré supplémentaires sont placés entre deux et servent de couche d'isolation. L'avantage de cette construction en bois? Les murs extérieurs sont minces et économisent de la place: l'architecte Markus Bircher a calculé que l'on pouvait ainsi économiser environ 17 mètres carrés de surface habitable par étage, en comparaison avec une forme de construction massive.

Construire de manière rationnelle et écologique ne constitue donc pas un paradoxe: les éléments en bois préfabriqués ne consomment comparativement qu'une faible part d'énergie grise. Qui plus est, on peut les remplacer facilement, ce qui réduit évidemment les frais de rénovation à venir. Le degré de flexibilité constructive est également très élevé à l'intérieur des appartements: les cloisons de séparation sont en simple maçonnerie, ce qui permet de les adapter en tout temps et à peu de frais au fur et à mesure de l'évolution des besoins du locataire.

Patte de loup et modèles d'habitation

Dernier coup d'œil dans le Wolfswinkel: le maître d'ouvrage est en train de traquer les éventuels défauts, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Les derniers des sept immeubles et deux rez-de-chaussée supplémentaires sont bientôt prêts à accueillir leurs occupants. L'un des deux est réservé pour un appartement de type protégé pour personnes très âgées. L'autre accueillera un jardin d'enfants avec garderie. Tous les accès aux immeubles, aux appartements et aux terrasses sont en outre sans barrières ni marches.

L'esprit coopératif doit également laisser des traces à l'extérieur du site. Et pour une fois au sens propre du mot – avec de l'art dans la construction: dans la zone libre en bordure du site, on va placer une gigantesque patte de loup en béton, créée par l'artiste Suisse romande Carmen Perrin. D'autre part, des affiches de «Grün Stadt Zürich» (Zurich ville verte) annoncent que la rue de quartier voisine sera transformée en rue habitable généreusement arborisée. Ce qui va considérablement changer le visage au quotidien du quartier urbain de Zurich. Malgré une forte croissance, il affichera déjà bientôt un profil très confortable – si tous les nouveaux groupes d'habitations pouvaient être conçus et réalisés de manière aussi complète et socialement responsable que le Wolfswinkel.

Texte: **Pius Knüsel**
PHOTOS: HEINRICH HELFENSTEIN
Traduction: **Patrick Clémençon**



Les fameuses pierres de verre coloré qui donnent du charme à la salle de bains et qui identifient chaque appartement dans la cage d'escaliers.

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Architecte:
Egli Rohr Partner AG, Baden-Dättwil

Entreprise générale:
W. Schmid AG, Glattbrugg

Logements:
187 appartements, dont:
25 de 2,5 pièces, 47 de 3,5 pièces, 91 de 4,5 pièces, 23 de 5,5 pièces et 1 appartement protégé; 19 chambres séparées, 19 ateliers, 13 salles de bricolage, 2 salles communes, 1 jardin d'enfants et 1 garderie

Exemples de loyers (taux hypothécaire de base à 3%):
- appartement de 3,5 pièces (77-97 m^2):
  CHF 1108-1673 + CHF 145 de charges
- appartement de 4,5 pièces (98-121 m^2):
  CHF 1302-1854 + CHF 160 de charges

Coûts de construction (CFC 1-5):
CHF 58,5 millions au total
CHF 2712/m^2 (SUP)

Inquiétude face aux fluctuations des taux hypothécaires

Vont-ils grimper ou vont-ils baisser? Les attentes et les pronostics concernant l'évolution des futurs taux hypothécaires ressemblent à une douche écossaise d'impressions et de signaux les plus divers. Il s'agit donc de garder la tête froide et de prendre les bonnes décisions stratégiques.

L'évolution des taux hypothécaires a atteint deux fois des minimaux absolus au cours de ces dernières années, en mai 2003 et en septembre 2005. Des hypothèques fixes sur 5 ans, un produit courant pour des financements de biens immobiliers, ont pu être conclues à des taux inférieurs à trois pour cent. Mais dès l'automne 2005, la tendance était de nouveau à la hausse. En deux ans, les hypothèques fixes sur 5 ans ont augmenté de plus de 1,5 pour cent. Et au cours de l'été 2007, de nombreux signaux et pronostics indiquaient que les taux allaient encore grimper, et peut-être même encore plus rapidement. De nombreux débiteurs hypothécaires – parmi lesquels on trouve évidemment des sociétés coopératives d'habitation – se sont mis à douter et ont cherché la sécurité des hypothèques fixes (durée plus longue et taux fixe). Ce qui était étonnant, c'est que bon nombre de conseillers bancaires ont contacté leurs clients pour leur recommander de contracter des hypothèques fixes pour se protéger de la hausse prévue des taux. Dans bien des cas, les conseillers bancaires ont également appelé des clients qui avaient contracté des hypothèques fixes avec échéance en 2008. On leur a souvent recommandé de régler par avance un nouveau financement par le biais d'une hypothèque dite «Forward», ce qui signifie que banque et client s'accordent déjà des mois avant l'échéance pour que l'hypothèque soit transformée en nouvelle hypothèque fixe et que le taux en soit fixé d'avance. Une telle couverture coûte une prime supplémentaire au client, mais lui assure de pouvoir connaître et de fixer précisément le prix du nouveau produit avant une hausse attendue des taux. Si les taux augmentent vraiment, cela en vaut la peine, mais c'est cher payé si les prévisions s'avèrent erronées. Et c'est exactement ce qui s'est passé: depuis l'été dernier, les taux n'ont pas augmenté et la tendance est même de nouveau à la baisse. Ceux qui ont suivi les recommandations de nombreux instituts financiers ont donc payé à double: d'une part, les frais de couverture supplémentaires ont été littéralement bradés (supplément pour une hypothèque «Forward») et d'autre part, les coûts supplémentaires liés à des durées plus longues ne sont pas rentables, car les hypothèques fixes d'une durée contractuelle semblable sont aujourd'hui de nouveau meilleur marché.

Les banques ont intérêt à fidéliser les clients

La morale de cette histoire pour le débiteur hypothécaire, c'est qu'il vaut mieux toujours considérer les conseils et les recommandations des banques selon un point de vue différent. D'une part, les services des établissements financiers économiques élaborent sans doute des données et des pronostics fondés en matière d'évolution économique et des taux, mais on ne peut nier d'autre part que leurs conseils ne sont pas toujours dénués d'intérêts partisans. Tandis que le client cherche à financer un bien immobilier aux conditions les plus avantageuses possibles, la banque cherche à investir l'argent au meilleur rendement possible et au moindre risque. Les banques ont ainsi tout intérêt à conclure des produits standard avec leurs clients, comme les hypothèques fixes sur 5 ans. Ce mode de financement d'un immeuble n'est toutefois pas le plus courant parce qu'il s'est montré comme étant le plus avantageux sur une comparaison de longue durée (voir tableau). Bien au contraire, cette variante présente l'avantage pour le bailleur de fonds d'une charge réduite, tout en lui garantissant pour cinq ans des intérêts perçus en toute sécurité. Du point de vue de la fidélisation des clients, les hypothèques fixes d'une durée contractuelle d'au moins quatre ou cinq ans sont les bienvenues pour les banques. Les hypothèques Libor, qui sont renouvelées selon le produit par exemple tous les trois ou six mois, sont moins faciles à gérer pour les banques. Une comparaison établie sur les 15 dernières années montre toutefois que ce sont les hypothèques Libor qui se sont avérées les plus avantageuses (voir tableau). Les hypothèques variables offrent également des avantages aux débiteurs, mais ne sont pas des plus intéressantes pour les institutions financières, car le produit accorde une grande flexibilité au client: ce dernier peut changer à court terme et racheter le financement, en sorte que la banque aura passablement de difficultés à imposer correctement le refinancement et la fixation du prix du produit.

Dans bien des cas, les arguments servis aux clients se sont donc avérés rétrospectivement erronés. Les taux n'ont pas pris l'ascenseur comme pronostiqué. La banque d'émission américaine a même baissé plusieurs fois de suite ses taux d'intérêts directeurs; des craintes largement répandues prédisant un ralentissement de l'économie américaine parlent en faveur de taux à la baisse ou du moins pour une stabilité des taux. La banque centrale américaine à tout loisir de soutenir la conjoncture avec de l'argent bon marché. Il en va de même en Europe et en Suisse, où tout semble indiquer une stabilité des taux, voire même une baisse, étant donné que bon nombre de pronostics économiques ont été revus à la baisse. La principale cause de ce retournement de tendance est la crise hypothécaire américaine qui s'est rapidement étendue à une crise des crédits à l'échelle mondiale et qui a mis l'industrie financière en difficulté.

La situation actuelle parle de nouveau plutôt en faveur de financements flexibles, c'est-à-dire en faveur de produits basés sur des hypothèques Libor ou variables. Contrairement aux hypothèques fixes, le client peut profiter de ces variantes, pour autant que la tendance à la baisse s'avère effective. Selon les estimations de Giampiero Brundia, de la Hypotheken Börse AG, l'hypothèque variable classique est plutôt méconnue: «En comparaison à long terme, le client peut ainsi financer ses immeubles à un bon taux moyen.» Il nous rend également attentif au fait que les conditions individuelles accordées au débiteur sont aujourd'hui fortement variables et que les taux indicatifs officiels et publiés sont souvent fort éloignés des conditions qu'un maître d'ouvrage important peut obtenir en négociant. Même si par exemple le taux indicatif officiel de nombreuses banques cantonales pour des hypothèques variables se situe à 3,5 pour cent (état au printemps 2008), certains clients obtiennent des taux d'intérêt nettement plus avantageux. Selon Brundia, il est aussi possible d'obtenir des hypothèques variables au prix de 2,8 pour cent sur le marché. La solvabilité et le professionnalisme du maître d'ouvrage joue évidemment à ce titre un rôle décisif, de même que l'effet quantitatif – si un débiteur prend pour 50 ou 100 millions de francs d'hypothèque, il pourra peser d'un tout autre poids dans les négociations.

Frais d'intérêt globaux de différentes hypothèques sur les 15 dernières années.

Hypothèse: une hypothèque d'un montant de CHF 500 000.–

Hypothèque	Description du produit	Frais d'intérêt globaux au cours de ces 15 dernières années: mars 1993 à fin mars 2008
Hypothèque Libor (6 mois)	Taux adapté tous les 6 mois à la situation actuelle du marché monétaire, avec certains risques, mais le client profite rapidement en cas de baisse des taux.	253 973.–
Hypothèque variable	La fixation du taux dépend fortement de l'appréciation de la banque. Avantage: résiliation à court terme, taux moyen plus avantageux à long terme.	307 519.–
Hypothèque fixe sur 5 ans	Produit très répandu, avec un taux fixe sur toute la durée du contrat; pertinent lorsque l'on s'attend à une hausse des taux.	342 200.–
Portfolio d'hypothèque sur 3 ans	La banque accueille dans un portfolio des hypothèques fixes échelonnées dans le temps. Le produit promet de lisser les variations des taux.	358 288.–

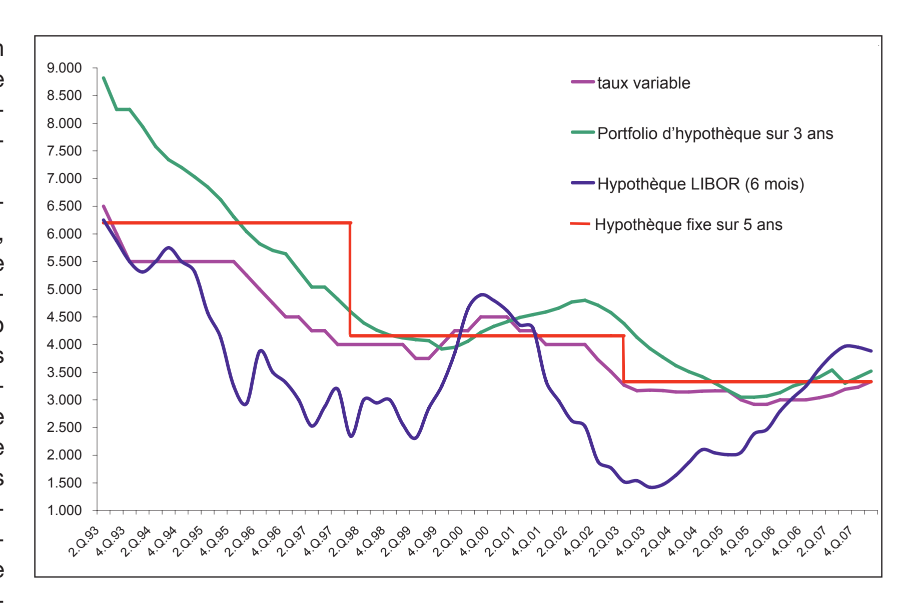
Source calcul des coûts et des taux: VZ Vermögenszentrum

Le client est roi

Les maîtres d'ouvrage, qui utilisent de manière ciblée leur marge de négociation, font une soumission à différentes institutions financières pour la date limite d'une prochaine échéance. Les maîtres d'ouvrage professionnels disposent en outre d'autres possibilités, comme le raconte Roger Wiesendanger, directeur management financements produits de la Banque Cantonale de Zurich: «Les durées de validité courtes sont actuellement meilleur marché. C'est la raison pour laquelle la possibilité existe, pour les volumes importants, de conclure des acomptes avec une couverture hypothécaire.» Le débiteur négocie les conditions avec le Key-Account-Manager ou directement avec le département commercial de la banque, et peut ainsi bénéficier de taux d'intérêt attrayants. Les deux parties se basent en règle générale sur un contrat cadre de crédit, au sein duquel le débiteur peut faire des emprunts sur différentes durées de manière très flexible et libre; chaque dixième de pour cent peut y être marchandé. Cela présuppose toutefois une intense discussion sur le sujet, étant donné qu'il faut alors décider à intervalles très courts – la plupart du temps mensuels – comment financer de nouveau une tranche qui arrive à échéance. Aujourd'hui, une plus grande souplesse se dessine même au niveau de la clientèle privée: des débiteurs avec des montants relativement modestes peuvent actuellement aussi contracter des hypothèques Libor, qui arrivent à échéance tous les trois, six ou douze mois. Le client a ainsi la possibilité de profiter directement d'une baisse des taux, sans être lié à des contrats cadre portant sur plusieurs années pour les hypothèques Libor avec durée fixe, comme c'était le cas par le passé. Qui plus est, les contrats sont souvent

suffisamment flexibles pour que l'on puisse «switcher» rapidement d'une hypothèque Libor vers un autre produit en cas d'inversion de la tendance.

Les débiteurs ont aujourd'hui également de meilleures cartes en main, car ils ont la possibilité de se faire une image précise des taux actuels de refinancement (taux hypothécaires Swap et taux de référence Libor sont publiés sur Internet, dans les pages économiques des journaux ou encore sur le Télétexte). En cas de solvabilité de première classe, le débiteur a sans autres la possibilité d'obtenir des crédits à des taux qui ne dépassent parfois les taux de refinancement que de 0,15 ou 0,2 pour cent. Cela a considérablement mis les marges clients sous pression au cours de ces dernières années. Lors de la crise des années 90 – après des pertes à hauteur de milliards sur le marché hypothécaire – les représentants des banques estimaient que la marge suffisante pour couvrir les coûts tournait autour des 1,2 à 1,3 pour cent. Cette marge a fondu plus tard pour bien des affaires à 0,7 pour cent, et aujourd'hui, même les personnes privées se trouvent dans une situation confortable qui leur permet de faire des emprunts à des conditions encore plus avantageuses.



Cette politique des rabais est avant tout due au fait qu'au cours des dernières années, les pertes en cas de défaillance dans les affaires hypothécaires étaient quasi négligeables, ne nécessitant donc pas de constituer des réserves supplémentaires. Un autre facteur a également pu jouer un rôle, du fait que les banques n'ont pas encore suffisamment adapté les taux des épargnes financières à l'évolution générale du marché monétaire et qu'elles disposent en abondance de moyens bon marché pour les investir en hypothèques. Avec un taux d'intérêt de livret d'épargne à 1 pour cent par exemple, il est tout de même encore avantageux pour une banque de faire des prêts hypothécaires à un taux situé entre 2,8 et 3 pour cent. La question de savoir combien de temps cette longue phase va encore durer reste toutefois ouverte, de même que le fait de savoir si l'une ou l'autre des banques ne va pas devoir augmenter considérablement les prix sur le marché hypothécaire plus tard.

Texte: **Jürg Zulliger**
Traduction: **Patrick Clémençon**

Chronique de l'Association Suisse pour l'Habitat – Section romande

Lors de mon élection à la présidence de notre section, je m'étais fixé cinq buts comme axe de travail pour mon mandat, à savoir: augmentation du nombre des membres, maintien de finances équilibrées malgré les baisses prévisibles des prestations de l'Office Fédéral du Logement (OFL), augmentation de la communication, amélioration de la visibilité de notre travail, développement de la formation, rajeunissement et féminisation de nos forces.

La barre des 20 000 logements de nos membres a été atteinte et dépassée. Notre section continue ainsi d'assurer sa deuxième place, en taille, des sections composant notre organisation au niveau suisse. Si ce mouvement d'augmentation devait se poursuivre, nous aurons peut-être droit à un 6e membre au sein de l'assemblée des délégués. Celle-ci s'est réunie à deux reprises et nous avons pu constater que nos délégués devraient impérativement faire partie du comité de la section afin d'assurer la continuité des dossiers. Des mesures seront prises lors de notre prochaine assemblée générale qui devra statuer sur le renouvellement des membres du comité. A cette occasion, nous en profiterons pour proposer à l'élection des forces jeunes et féminines.

Quatre cours de formation ont été mis sur pied par notre secrétaire général ainsi qu'un voyage d'études à Lyon. Toutes ces organisations ont rencontré un vif succès auprès de nos membres.

Notre représentation au sein du Fonds de Solidarité a été assurée par Monsieur Jacques Ribaux qui a été nommé en remplacement de notre ami, Monsieur Michel Steulet, que nous remercions vivement pour le bon travail qu'il a effectué au sein de cet organe et pour les précieuses informations qu'il nous a transmises.

Dans le cadre de notre visibilité, terme à la mode, nous avons terminé la mise en fonction du site web de notre section. Pour épauler notre secrétaire général dans cette mission, nous avons fait appel à Monsieur Jean-François Oeuvray, coopérateur à la SCHG. La «Revue Habitation» a également fait l'objet de notre attention puisque son administration va être intégrée, durant cet exercice, au secrétariat de notre section. A ce propos, nous remercions vivement notre collègue au comité, Bernard Virchaux ainsi que la SCHL pour nous avoir loué des locaux de secrétariat plus spacieux à des prix très intéressants. Nous les remercions également de mettre à notre disposition une salle dans leurs locaux pour y tenir nos réunions de comité.

Notre secrétaire général a participé à de nombreuses séances avec des responsables de coopératives, des cadres d'états cantonaux ou de municipalités afin de préparer des projets de construction de logements sociaux. C'est un excellent travail de friche dont nous pourrons cueillir les fruits dans un avenir proche.

Les membres de notre section ont participé aux journées du logement de Granges organisées par l'Office Fédéral du Logement et quelques-uns ont également pris part à la journée fédérale de notre association à Zurich. Ces journées se sont déroulées dans notre capitale économique à l'occasion du centenaire des coopératives zurichoises.

Afin de promouvoir la construction de logements coopératifs, nous avons participé à la rédaction de plusieurs publications, notamment dans le domaine de la correction des traductions.

Le soussigné, ayant été élu au sein du comité suisse, a participé à toutes les séances du dernier exercice. Toutes ces séances se déroulent en langue allemande. Malgré cette difficulté, je puis affirmer que l'ambiance régnant dans ce comité est excellente et les rapports entre les membres sont des plus aisés.

Notre secrétariat central a pu ainsi proposer à tous les membres de l'association des prestations nouvelles à savoir: la possibilité de faire des check-up financiers pour chaque coopérative et la mise sur pied d'un contrat-cadre pour le contrôle financier des coopératives imposé par la nouvelle loi sur le contrôle financier des sociétés. Toutes les coopératives sont désormais tenues d'effectuer un contrôle plus ou moins étendu, selon le nombre de logements, par un organe indépendant de la coopérative. Le contrat-cadre est proposé à des prix très intéressants. D'autre part, le comité suisse a émis un document sur les critères éthiques, administratifs, financiers, de gestion qui devrait être mis en place par toutes les coopératives d'habitation.

Le comité suisse s'est également penché sur les questions de changement de membres et de structures qui vont faire largement débat lors de l'exercice actuel et notamment lors de la prochaine assemblée des délégués.

Dans le cadre des assainissements des coopératives en danger financier, nous suivons, avec attention, l'évolution du dossier de la SICOOP Schoenberg à Fribourg ainsi que le dossier brûlant d'un assainissement d'une coopérative jurassienne à Courrendlin.

L'ambiance de travail est excellente au sein du bureau ainsi qu'au sein de notre comité. C'est une condition extrêmement importante pour la poursuite de notre activité dans le cadre des buts fixés. Je remercie tous ceux qui consacrent du temps, de notre secrétaire général Monsieur Roger Dubuis et de Mme Nathalie Stussi jusqu'à nos délégués en passant par tous les membres du comité, pour leur engagement inconditionnel à la cause du logement coopératif.

F.-M. Meyrat,
Président de la section romande de l'ASH

Secrétariat romand… bref clin d'œil avant l'AG 2008

Le nouveau contrat de prestations liant la section romande et l'association suisse est entré en vigueur en janvier 2007. Rien de bien nouveau, si ce n'est une spécification précise des tâches dévolues d'une part aux composantes régionales de l'Association, soit les sections, et d'autre part au secrétariat central à Zurich. Ces tâches se veulent complémentaires et sont développées dans un esprit de synergie et d'optimisation des ressources.

Je n'ai jamais été enthousiasmé par les anglicismes, pourtant je dois constater que le «corporate governance», introduit par notre collègue Urs Hauser, apporte un certain pragmatisme au niveau de l'organisation et de l'évaluation des prestations fournies. De fait, le rapport d'activités que la section doit désormais établir et soumettre à l'association suisse me semble moins contraignant et même, je l'avoue, très utile. En effet, il permet non seulement de justifier notre part aux contributions publiques, mais également et surtout d'établir d'une manière critique un bilan des prestations réalisées par la section.

Revenons donc sur les principales activités développées en 2007, et ceci au travers de la trame dudit rapport.

D'abord, rappelons qu'en complément des tâches inhérentes à la gestion d'une association forte de 225 membres, répartis sur tout le territoire romand, le secrétariat a accompli durant l'exercice précédent un certain nombre de prestations de développement. Citons la mise en place du site Web de la section (www.ash-romande.ch), désormais vitrine incontournable de notre organisation et de nos activités. Citons également la modernisation de nos instruments de gestion générant une optimisation des ressources disponibles ou encore le déménagement de nos bureaux au chemin de Pierrefleur 50, à Lausanne. Bref, des tâches ponctuelles qui permettront à l'avenir d'améliorer notre visibilité, nos performances et notre cadre de travail.

La section a, durant l'année 2007, organisé 6 sessions de formation, dont 5 séminaires traitant du droit de superficie, du droit du bail, de la responsabilité des Organes, de la compréhension des comptes annuels et de la gestion des conflits par les concierges. Les cours se déroulent en général à Lausanne, centre de gravité géographique de nos membres. L'année passée, nous avons également innové en mettant sur pied un voyage d'étude à Lyon, pour découvrir la politique régionale du logement et les problèmes liés aux banlieues (www.ash-romande.ch/reflets).

Le service de Consultation de la Section a été sollicité à maintes reprises par nos membres, des initiateurs de projets ou des collectivités publiques. Vingt-quatre dossiers ont été ouverts. Le type de service varie en fonction des demandeurs; le plus fréquent est une aide au montage d'une coopérative ou d'une fondation, liée au démarrage d'un projet de construction. La plupart de ces dossiers sont traités par le secrétaire général, mais certains, qui requièrent des connaissances plus pointues dans des domaines particuliers, sont transmis au secrétariat central à Zurich ou à des consultants proches de l'Association.

En termes de relations publiques, nous avons visité douze communes romandes dans le cadre de l'élaboration d'un projet ou d'un concept de valorisation de foncier, etc. A chaque contact nous rappelons le rôle et la pertinence des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sur l'échiquier du marché immobilier. Nous avons également rencontré des parlementaires fédéraux romands, toujours disponibles et attentifs, pour les informer de notre action et initier des rapports de confiance. L'envoi à près de 400 communes romandes de la brochure «Construction de logements: la troisième voie», éditée par Fédérhabitation, représente également une action d'information ciblée.

L'exercice comptable 2007 se termine sur un excellent résultat généré par l'augmentation des cotisations et l'activité du secrétariat. Pour l'année 2008, nous avons tenu compte de la réduction des indemnités de l'OFL qui, nous l'espérons, se stabiliseront à l'avenir.

Terminons ce bref clin d'œil en relevant l'effort soutenu qui a été engagé pour mettre en place notre concept de communication et ceci particulièrement par la nouvelle dynamique insufflée à la revue Habitation: nouveau graphisme, nouvelle équipe emmenée par M. Patrick Clémençon, rédacteur en chef pétillant et passionné, pour une revue qui plait et qui mérite d'être soutenue.

Roger Dubuis,
secrétaire général ASH romande



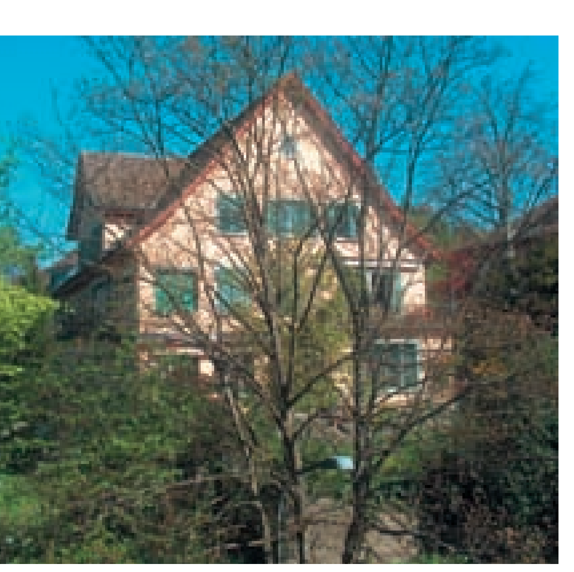
Dans son travail de relations publiques, Roger Dubuis, secrétaire général de l'ASH romande, accorde un soin tout particulier aux partenaires de formation continue, comme par exemple avec Monsieur Patrick Chapuis, directeur régional Bruno Piatti.

Fonds de Solidarité: les projets mis au bénéfice d'un prêt en 2007

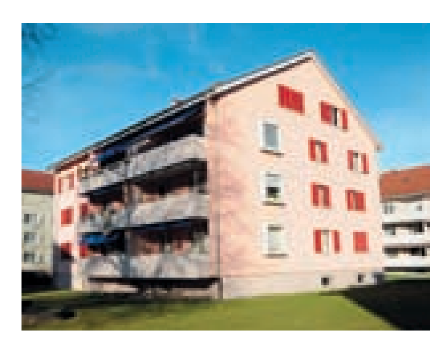
Le conseil de la Fondation du Fonds de Solidarité de l'ASH vient de publier son rapport annuel pour l'exercice 2007. Ce rapport peut être commandé auprès de l'ASH Suisse, Bucheggstrasse 109, 8042 Zurich (svw@svw.ch).

Dans le courant de 2007, le Conseil de fondation a accordé onze prêts d'un montant total affleurant les 4,6 millions de francs, pour divers projets de construction dans toutes les régions de notre pays. Ces prêts ont permis des investissements pour des constructions, des achats ou rénovations, à concurrence d'environ 66,3 millions de francs. Par conséquent, un franc prêté génère des investissements multiplié par 14. Huit des onze projets aidés sont présentés brièvement ci-après, en mots et en images pour certains. Ils témoignent de la diversité des activités de nos membres et des problèmes qui se posent à eux.

Le but de la Fondation Tobias-Haus à Zurich est d'aider des personnes frappées d'un handicap à mener une existence conforme à la dignité humaine. Compte tenu de la forte demande, ladite fondation entend élargir l'offre des places et créer des logements supplémentaires avec emplois intégrés pour personnes handicapées. A cette fin, la fondation va acquérir une villa de maître, fort bien située à Zurich, pour la transformer conformément à sa nouvelle affectation. Le Conseil de fondation a soutenu ce projet pour lequel d'autres donations sont également accordées – en partie par des institutions renommées – par un prêt de 240 000 francs.



Fondation Tobias-Haus à Zurich.



Coopérative Sunnigi Heimet: achat d'un immeuble à Winterthur.

La coopérative Sunnigi Heimet est l'une des très petites coopératives de logement à l'intérieur et en périphérie de Winterthur. Conformément aux principes inscrits dans ses statuts, elle prend en considération, dans l'esprit d'un logement intégré, des personnes éprouvant des difficultés spéciales sur le marché du logement. Au début 2007, la coopérative a eu l'occasion d'acquérir d'une hoirie un immeuble locatif comptant 13 logements et ses organes ont prié la fondation d'apporter son aide au financement des frais d'achat. Le Conseil de fondation a donc autorisé un prêt de 390 000 francs, en particulier parce que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne cessent de perdre en importance face aux investisseurs institutionnels et ont de plus en plus rarement l'occasion d'acquérir un tel objet. L'immeuble disponible est situé dans une zone habitable bien desservie en bordure Nord de Winterthur et, par conséquent, convient de la meilleure des façons au nom de la coopérative.

Afin d'augmenter la qualité de vie dans le quartier grevé par le commerce/consommation de drogues et par l'industrie du sexe dans le quartier de l'arrondissement 4 de Zurich, la ville a lancé en 2001 le projet «Langstrasse plus». L'un des quatre piliers de celui-ci est de limiter l'utilisation indésirable d'immeubles, surtout par le milieu. En 2004, la Wogeno Zürich est parvenue à acheter un bâtiment à la Magnusstrasse, une rue parallèle à la Langstrasse, immeuble qui se trouvait dans un très mauvais état. En 2005, la coopérative s'attaque à une transformation globale du bâtiment. La chaleur est fournie par un chauffage à granulés de bois et l'eau chaude est produite par une installation solaire.



Wogeno Zürich: rénovation d'un immeuble à la Magnusstrasse.

Au 1er avril 2007, les onze appartements aménagés de façon spacieuse et judicieuse, répondant par ailleurs au standard Minergie, étaient tous loués. La Fondation a apporté son soutien à l'achat et aux frais de rénovation par un prêt de 330 000 francs et a fourni de la sorte une contribution à la reconquête d'un immeuble dans l'arrondissement zurichois «Chreis Cheib» pour une affectation à l'habitat.

La WGN, Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest à Bâle n'offre pas seulement des prestations de service comme des conseils, comptabilité, estimations, etc., mais elle gère également un nombre considérable d'immeubles. Durant l'année objet du présent rapport, la WGN a pu acheter un autre bâtiment locatif de neuf appartements, dans un site tranquille à Alban-Teich, Bâle. Cet achat a permis d'éviter la transformation en propriété par étage d'au moins quelques logements sélectionnés. Le Fonds de Solidarité a soutenu cet achat par un prêt de 270 000 francs.

La récente coopérative Wohnbaugenossenschaft im gwohnte Dörflingen nouvellement fondée a notamment pour but la promotion des intérêts des habitants âgés de la commune, par la construction de logements adaptés pour ceux-ci, avec soutien Spitex étendu. Grâce à l'appui généreux de la commune politique et de certains particuliers, la jeune coopérative peut maintenant réaliser sur un terrain remis en droit de superficie, dans la petite commune schaffhousoise de Dörflingen, un premier projet comportant 11 logements. Il s'agit toutefois ici – exigence spéciale posée aux architectes – de conserver l'enveloppe de l'ancienne maison d'habitation avec grange attenante, ce pour des raisons de protection des monuments historiques. Le Fonds de Solidarité a donné son appui à ce projet par un prêt de 330 000 francs.



Wohnbaugenossenschaft im gwohnte Dörflingen: création de 11 logements pour personnes âgées.

La commune de Wassen dans le canton d'Uri est située dans une région qui, pour divers motifs, est de plus en plus confrontée à des problèmes d'exode. Le Rothus, aujourd'hui vide sur la place du village, en est un reflet. L'ancien chemin du Gothard menait à la place du village, qui, devant les fermes fleuries, servait de lieu de transfert des marchandises et de point de rencontre des habitants et des voyageurs. Grâce à certains particuliers faisant preuve d'initiative, il est maintenant possible de créer dans le Rothus, via la Stiftung Wohnen im Alter Oberes Reusstal, six appartements pour personnes âgées. Ceux-ci se trouvent à proximité immédiate d'un home médicalisé pour personnes âgées où les occupants des nouveaux logements peuvent bénéficier de diverses prestations. Les prestations de soins sont fournies par l'organisation locale Spitex. Le Fonds de Solidarité a rendu cette réalisation possible grâce à un prêt de 180 000 francs.





Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest: acquisition d'un immeuble locatif à Bâle.

La coopérative de logement Schönheim à Zurich restaure 4 immeubles locatifs comprenant 16 logements le long d'une rue fortement grevée par le



Coopérative Schönheim: construction de 33 logements à Zurich.

trafic routier et aérien à Kloten et y aménage 33 nouveaux logements spacieux. Les nouvelles constructions répondront au standard Minergie, avec aération de confort, chauffage aux granulés de bois/gaz et protection efficace contre le bruit. L'administration a attaché une grande importance au fait que pour tous les locataires actuels, un nouveau logement soit trouvé et elle a pu satisfaire généreusement cette exigence sous de brefs délais de résiliation, des aides au déménagement et autres prestations de soutien. Le Fonds de Solidarité contribue, par un prêt à conditions avantageuses de 990 000 francs, à ce que les nouveaux loyers restent modérés.

En ville de Genève, où le taux de logements vacants est tombé depuis longtemps déjà à un niveau alarmant, les jeunes gens en particulier ont beaucoup de peine à trouver un logement à prix abordable. Le but principal de la coopérative CIGUE, fondée en 1992 à Genève, consiste à apporter une contribution à la solution des problèmes de logement aigus, spécialement pour des étudiants et des personnes en période de formation; à cet effet, elle loue env. 180 chambres dans divers immeubles. Or, voici que cette coopérative a l'opportunité d'ériger un bâtiment de 8 appartements sur une parcelle remise en droit de superficie à la Rue des Pavillons, que l'on peut atteindre depuis l'Université en une bonne minute à pied. Le bâtiment bénéficiant d'un mode de construction d'avant-garde avec domaines entièrement séparés pour le jour et la nuit, pourra héberger 40 étudiants. Le Conseil de fondation a octroyé un crédit de 240 000 francs pour ce projet.

Le rapport peut être commandé auprès de l'ASH Suisse, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich (svw@svw.ch).

Texte: **Jacques Ribaux**



Coopérative la Cigüe: rénovation et création de logements pour étudiants à Genève.

CHRONIQUE VAGABONDE

«Aide-toi et le ciel t'aidera» Jean de La Fontaine: Le Chartier embourbé

Laisser se nicher le hasard et le vagabondage dans sa vie de tous les jours constitue l'un des plus sûrs moyens de soulever de l'inédit et de l'instructif. Ainsi cette histoire, véritable fable coopérative, débusquée au hasard d'une lecture: celle d'une entreprise active dans la construction, employant 80 personnes dans la région de Lausanne, sauvée de la débâcle par une coopérative.

Le nom de la maison salvatrice est déjà une référence à la divine providence puisqu'elle s'appelle CIEL, pour Coopérative d'Installations Electriques Lausanne. Lorsqu'elle arrive au chevet de sa consœur au bord du gouffre, le juge vient de prononcer la faillite. CIEL propose à l'Office des faillites de louer l'outil de travail de la société en perdition et de reprendre tout le personnel. Offre acceptée. Dès le lendemain, les 80 collaborateurs retrouvent leur emploi, les chantiers et leur salaire. Du côté des clients, rien ou presque à signaler: les travaux se sont poursuivis avec les mêmes équipes, dans le respect des projets et des soumissions.



Une solution «win win»

Pour quel motif CIEL a-t-elle repris cette affaire? Le conte de fées solidaire s'arrête ici, car en réalité, et c'est tant mieux, chaque partie a défendu ses propres intérêts. De son côté, CIEL se trouve au moment des faits à une période cruciale de son développement. Son volume d'affaires est en augmentation depuis quelques années, mais elle est freinée par un manque de collaborateurs qualifiés. La reprise de ce concurrent lui permet à la fois d'augmenter son carnet d'adresses, sa liste de commandes et de recruter une équipe qualifiée. Chez l'entreprise en déroute, les 80 employés retrouvent leur emploi et les salaires ont été avancés par le syndicat Unia.

Solidarité dans un environnement fortement concurrentiel

En apparence, CIEL est une entreprise comme une autre: coopérative dite de production, elle est confrontée à la même concurrence que les autres sur le marché des adjudications, elle est soumise aux mêmes exigences de qualité de travail et de performance dans sa gestion. Sa particularité est à chercher dans son fonctionnement interne et plus précisément sur 4 points essentiels:

1. son but social: il consiste à «procurer du travail aux associés (…), dans l'esprit coopératif (…), créer un climat de travail favorable», selon les termes de sa raison sociale;
2. l'exercice du pouvoir dans ses instances: lui aussi très différent d'un conseil d'administration de société anonyme par exemple, il est dicté par les dispositions du Code des Obligations (CO) relatives aux coopératives qui prévoient que, quel que soit le nombre de parts sociales détenues, le sociétaire ne dispose que d'une seule voix en assemblée générale;
3. la qualité de membre: les statuts stipulent qu'il faut être soit bailleur de fonds, soit employé depuis quatre ans au moins. Les uns comme les autres ont donc tout intérêt à assurer la pérennité de la coopérative, sans chercher à maximiser les profits à court terme;
4. l'affectation des bénéfices: le CO exige que les excédents d'actifs, ou bénéfices nets, soient à disposition de l'assemblée générale qui seule peut décider de l'utilisation qui en sera faite. Chez CIEL, la ventilation est simple: une partie sert à financer des investissements, une seconde part est mise en réserve et la dernière part est répartie entre tous les collaborateurs.

Morale de l'histoire

De là à en déduire que la forme juridique de la coopérative est une réponse qui convient aussi à l'activité privée libérale à but lucratif, il n'y a qu'un pas. Qu'il ne nous semble pas faux de franchir, d'autant qu'elle offre, en sus, l'avantage non négligeable de placer la société, ses employés et ses clients à l'abri des prédateurs.

Cette aventure lémanique s'avère plus proche de la fable que du rêve d'autogestion, autrefois si souvent caressé par les salariés. Comme partout ailleurs, ceux-ci ont un devoir de compétence et d'efficacité. Mais ils peuvent accorder leur confiance à leur société, étincelle indispensable à la motivation et à la performance qui en découle.

Jacques Cuttat



Construire son quartier au quotidien

Le quartier «Pierre de Savoie» a été construit à la hâte dans les années 70 à Yverdon-les-Bains pour répondre à la forte augmentation démographique de la ville. Aujourd'hui, la municipalité tente de redonner vie à un quartier sans âme en s'inspirant entre autres d'un projet d'animation de quartier élaboré par Pro Senectute.

Quartiers Solidaires. «Quartiers Solidaires» est un programme de développement communautaire qui vise l'émergence de nouvelles solidarités de proximité en faveur des aînés. Ce programme – instauré en 2002 par Pro Senectute Vaud et la Fondation Leenaards – a pour objectif de faciliter l'intégration des personnes âgées au sein de leur quartier ou de leur communauté, en mobilisant les réseaux officiels et en soutenant les réseaux spontanés. L'originalité de «Quartiers Solidaires» repose sur le rôle de l'animateur/trice qui ne travaille par «pour» les habitants, mais s'investit «avec» eux, en les aidant à développer leurs propres projets. Pro Senectute Vaud est effectivement persuadée qu'une activité initiée et portée par les habitants a plus de chance de perdurer et, à terme, devenir autonome.
Pour tout renseignement: tél. Pro Senectute Vaud au 021 646 17 21.

Situé aux environs de la voie CFF, le quartier «Pierre de Savoie» présente une autre facette d'Yverdon-les-Bains. Le long de l'avenue, point d'eaux thermales, mais une succession d'immeubles, évoquant les formes rectangulaires des cités industrielles. Le quartier a effectivement été construit après l'installation des entreprises Léclanché et Hermes Precisa, dans les années 70. En raison de la forte demande de main d'œuvre, ainsi que de la progression démographique et économique, les logements ont été érigés au plus vite. Selon Daniel von Siebenthal – municipal Education et Jeunesse à Yverdon – «les promoteurs et la ville ne se sont pas posés de questions.» Les conséquences se ressentent encore aujourd'hui: «Il n'y a pas de structures, d'associations ou de lieux de rencontre pour la population du quartier.» Un constat également relevé par les animateurs de Pro Senectute Vaud qui effectuent un premier repérage à Pierre de Savoie en automne 2006: la rue et les espaces verts sont souvent vides; le petit magasin sert surtout aux dépannages et l'unique café semble désert. Un véritable paradoxe, dans un quartier d'environ 3000 habitants.

L'implication de Pro Senectute Vaud à Pierre de Savoie s'intègre dans un programme de développement communautaire, mis en place en 2006 par Promotion Santé Suisse et la ville d'Yverdon-les-Bains. Inscrite dans une démarche «Agenda 21», cette action vise à améliorer la qualité de vie, selon le concept de ville en santé. Selon l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé), «une ville en santé est une collectivité qui met en place et améliore continuellement son environnement physique et social et qui utilise les ressources de la communauté afin de rendre ses citoyens aptes à s'entraider mutuellement dans la réalisation de leurs activités courantes et à développer leur propre potentiel.» Le projet yverdonnois – inspiré de la méthodologie «Quartiers Solidaires» (voir encadré) – intègre un travailleur social hors-murs et un animateur de proximité. Il rassemble également la Police de proximité, le Service des Affaires Sociales et de la Culture, les Ecoles, Agenda 21 et l'EVAM (Etablissement vaudois pour l'accueil des migrants). Enfin, le projet fédère plusieurs habitants du quartier, qui s'investissent bénévolement. L'ensemble de ces acteurs forment le groupe «Qualité de vie».

Pour les habitants, cette qualité de vie fait actuellement défaut dans le quartier. Les immeubles, l'école et les espaces privatifs ne suffisent pas pour créer et entretenir une âme à Pierre de Savoie. Construit depuis plus de 30 ans, le quartier n'est toujours pas terminé; il manque l'essentiel de toute vie en communauté. Les habitants qui s'investissent progressivement dans le projet «Qualité de vie» ressentent ce vide, cette envie de «faire vivre le quartier autrement.» Car, auparavant, des efforts ont déjà été entrepris. Une participante se souvient ainsi des pique-niques canadiens, organisés dans le verger, près de l'école. «Les gens amenaient des tables, des chaises et à manger. C'était l'occasion de mieux se connaître, découvrir les spécialités des autres pays. Depuis 1985, plus personne n'organise le pique-nique. C'est vraiment dommage.» Autre regret, la disparition des bancs publics, enlevés à cause du bruit provoqué par les conversations. «Ici, les gens communiquent peu; ils se parlent parfois sur le palier, mais c'est tout. Ils ne se connaissent pas et préfèrent rester chez eux», déplore le concierge d'un des immeubles.

Ces histoires de quartier, ces frustrations et ces envies ont été récoltées par l'animateur de Pro Senectute Vaud



Au rez-de-chaussée, le Capucin, ou l'unique café du quartier.

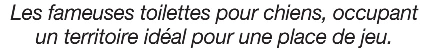
et le travailleur social hors-murs de la ville d'Yverdon. Plus de 120 entretiens ont été réalisés, avec des retraités et des jeunes vivant à Pierre de Savoie. Pour ce faire, les deux animateurs ont élaboré un questionnaire, avec les différents partenaires du groupe «Qualité de vie.» Les discussions et les réponses ont ensuite émergé au fil des rencontres, sur le pas de la porte ou autour d'un café. Après quelques mois, professionnels et habitants ont pu dégager cinq thèmes principaux, présentés à la population en novembre 2007, lors d'un forum communautaire.

Les forums communautaires sont des espaces d'échange, privilégiant le débat d'idées et la rencontre. Pour cette première édition, les membres de «Qualité de vie» ont déployé le grand jeu: accueil, repas et après-midi en musique ont accompagné les commentaires sur la vie du quartier. Et le succès a été au rendez-vous! «J'étais soufflée, raconte une habitante. On s'attendait à avoir 10 ou 15 personnes… et on en a eu 10 fois plus!» Au total, près de 200 participants ont ainsi rejoint la fête, pour exprimer leurs rêves et leurs envies. Rapidement, cinq groupes de travail se forment, selon les intérêts des participants. La mobilité, les activités, les rapports avec les jeunes, les nuisances diverses et la solidarité deviennent les principaux axes de réflexion. Malgré les divergences, chacun écoute, partage et dialogue. Une ouverture qui a porté ses fruits: «Depuis j'ai l'impression que les gens se parlent davantage, confie une participante. Le forum a permis de briser la glace. Les enfants et les personnes âgées se disent bonjour, c'est un petit miracle! C'est comme si les habitants avaient trouvé une grande oreille, qu'ils étaient considérés en tant que personnes.»

En mars dernier, un second forum a été organisé et les projets se précisent: demande pour de nouveaux bancs publics, proposition d'horaires élargis pour les bus du quartier ou pression pour obtenir un terrain multisports, promis par les autorités. La construction de places de jeux publiques est également perçue comme une nécessité. Actuellement, chaque immeuble détient son propre espace, ce qui génère des conflits. «Les enfants qui vont sur un espace privé se font souvent chasser à cause du bruit, déplore une habitante. Certains habitants prennent même leur voiture pour se rendre à Yvonand (à 10 kilomètres) où la place de jeu publique est très appréciée!» Une situation d'autant plus problématique que le quartier dispose d'un grand espace vert, utilisé comme «toilettes pour chien». Quelques mètres plus loin, une habitante promène son fidèle compagnon, préférant nettement les fleurs du quartier aux infrastructures officielles…

Si les attentes sont encore nombreuses, la démarche du groupe «Qualité de Vie» a déjà porté ses fruits. La ville d'Yverdon-les-Bains souhaite effectivement construire une centaine de logements, situés entre une zone de villas et une zone de locatifs. L'objectif de cette démarche récente est double. Premièrement, inciter la population à l'ouverture et éviter ainsi la ghettoïsation; ensuite, mettre sur pied une démarche communautaire, en amont de la construction proprement dite. Pour Pierre de Siebenthal, «il faut utiliser cette expérience, par exemple en concevant et en localisant les places de jeux de manière adéquate. Auparavant, l'emplacement était décidé au hasard, ce qui créait des problèmes évident de cohabitation.» Surtout, il importe de maintenir une réflexion permanente. Un quartier n'est jamais terminé, car il vit en permanence. Les habitants, les politiques et les professionnels de l'animation doivent ainsi le construire au quotidien, au travers des infrastructures communes et d'une incitation au dialogue. Car l'architecture ne se résume pas à ses composantes physiques: elle est une activité définitivement humaine.

Texte et photos: **David Lamon**



Les fameuses toilettes pour chiens, occupant un territoire idéal pour une place de jeu.





Les enfants du quartier sur la place de l'école, avant les devoirs surveillés.

Une place de jeu privée, le mercredi après-midi.



Architectes de proximité et ressources des habitants

Maintenir un lien permanent entre recherche et action, entretenu par des communautés de quartier: telle est l'innovation de «Quartiers Solidaires». Les animateurs sont désormais intégrés à ces communautés et travaillent avec les habitants pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers. Dès lors se pose la question suivante: qu'en est-il des architectes? Pourraient-ils rejoindre ces communautés et y apporter leur expérience?

Généralement, les projets se fondent sur une notion de finalité; les professionnels se retirent une fois le but atteint et ne prennent pas forcément en compte les impacts sur le long terme. Un immeuble ou une infrastructure (salle de sport, aire de jeu, des trottoirs, etc.) sont ainsi réalisés pour correspondre à une époque et un environnement donnés. Cette pertinence peut toutefois être remise en question avec les années. Or, les architectes ne sont pas forcément disponibles pour entendre d'éventuels retours des habitants sur leur travail. C'est sur ce point précis que «Quartiers Solidaires» permet un renouveau.

En effet, nous remarquons des besoins de «retour» évidents dans les quartiers. Lors des forums organisés dans les différentes villes du canton de Vaud, nous réalisons l'émergence de questions relatives aux infrastructures (habitats, espaces, places de jeux, etc.). Des manques, des frustrations et des incompréhensions sont souvent exprimés vis-à-vis de ces infrastructures et, souvent, l'habitant se sent impuissant face à ces problématiques: «Tous les trottoirs du quartier sont trop hauts». «Il manque des bancs à l'entrée d'un immeuble». «Le gris du quartier nous tue»… «Que pouvons nous bien faire»? C'est à ce moment que les regards se baissent et que survient un sentiment de résignation. En effet, peu d'habitants savent à qui s'adresser pour exprimer ces remarques.

Ceci est surtout dû à une rupture entre des réalités différentes: les habitants d'un côté, les professionnels et experts de l'autre (architectes et gérances). Cette rupture n'est pas apparue spontanément; elle s'est construite durant des décennies. Elle est le résultat d'une vision qui voit les habitants comme «des consommateurs» et les experts comme «uniques ressources». Ainsi, durant ces années, ces deux catégories ont entretenu des rapports de demandeurs et de payeurs qui ont rendu le dialogue difficile, au point même de l'oublier.

Cette représentation sociale linéaire et réductrice des deux parties est la cause réelle du sentiment de résignation chez les habitants. La solution serait de sortir de cette vision linéaire en permettant à l'habitant de redevenir acteur et donc de le considérer comme étant également porteur de ressource. Le problème de base étant plus lié à une impossibilité d'échanger qu'à un manque de moyens. Ainsi, il conviendrait de créer des espaces de dialogue entre les deux parties. Ces espaces pourraient être les forums que nous organisons avec les différents acteurs des quartiers. Ces derniers permettent de dépasser la distance établie entre experts et habitants. Ainsi, «l'architecte de proximité» pourrait entendre «le consomm-acteur habitant»!

Texte: **Alain Plattet,**
coordinateur du programme
«Quartiers Solidaires»

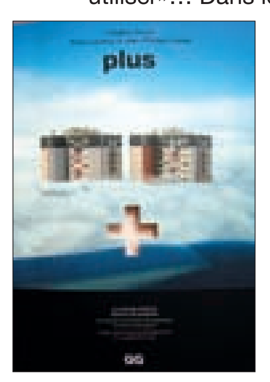
Pour placer une pub dans Habitation

Avec un parc immobilier de plus de 20 000 logements répartis en Suisse romande, l'ASH romande et la revue Habitation disposent d'un lectorat potentiel avoisinant les 55 000 lecteurs dans toute la Suisse romande! Pour placer une publicité dans Habitation, il vous suffit de téléphoner au 079 617 74 92 ou d'aller sur le site web de la revue (www.habitation.ch) sous la rubrique PUBLICITÉ, de remplir le formulaire en spécifiant si vous voulez placer une pub en pleine page, ½ page ou ¼ de page (en hauteur ou en largeur) et de nous envoyer votre demande par simple clic de souris. Nous vous contacterons ensuite pour vous aider à nous livrer correctement les données numériques et techniques de votre publicité.
Comme vous pouvez le voir à la dernière page de la revue, nos tarifs d'insertion sont avantageux et vous bénéficiez en plus d'un rabais allant jusqu'à 10% si vous réservez un espace pub pour 4 numéros/an.

www.habitation.ch

Plus: les grands ensembles de logements, territoires d'exception

Plus est une analyse et une proposition pour réadapter les nombreux ensembles de logements construits en France dans les années 60 et 70. «Il s'agit de ne jamais démolir, ne jamais retrancher ou remplacer, toujours ajouter, transformer et utiliser»… Dans les années 60 et 70, de nombreux ensembles de logements collectifs ont été bâtis en France, ainsi que partout en Europe, et bien qu'ils aient servi à remédier au pressant besoin d'habitations de l'après-guerre, ils présentent aujourd'hui de graves insuffisances. Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal font face à cette problématique d'un point de vue nouveau et proposent une transformation radicale pour les adapter aux modes de vie actuels. Il s'agit de ne jamais démolir, ne jamais retrancher ou remplacer, toujours ajouter, transformer et utiliser. Voici le point de départ sur lequel se base leur proposition. En partant de l'analyse des éléments qui constituent le logement, en suivant un parcours qui va de l'intérieur vers l'extérieur du bâtiment, les auteurs récupèrent le plaisir d'habiter en adoptant une attitude précise et délicate qui tient compte de tout l'existant.



Les sept projets présentés ici sont le résultat de leur démarche: quelques-uns sont exposés comme des études, tandis que les autres sont des projets qui ont gagné des concours d'architecture et qui constituent le prolongement de leurs objectifs et des idées développées dans les premiers.
Livre programmatique très bien conçu et richement illustré, *Plus* propose une nouvelle manière d'aborder le problème de la réhabilitation des tours d'habitation et des grands ensembles d'habitation, basée sur une analyse critique de l'institutionnalisation de la construction des logements sociaux dans l'Europe d'après-guerre, au cours de laquelle l'habitat a de plus en plus été réduit au logement individuel, parallèlement à la disparition progressive des locaux communs où les individus pouvaient se rencontrer. Véritable plaidoyer contre l'idéologie du démolir-reconstruire, les architectes de *Plus* prouvent par A+B qu'il vaut bien mieux transformer l'existant, lorsque la structure constructive est encore saine, que de faire table rase. Et les avantages ne s'expriment pas seulement au niveau des coûts de construction, mais également en termes de développement durable à long terme. «Les grands ensembles de logements, au même titre que les grands espaces industriels, les grands ateliers urbains, sont aujourd'hui les seuls territoires capables de permettre la réalisation de logements d'une très grande générosité dans un cadre économiquement maîtrisé. Il sont à ce titre des biens patrimoniaux capables de générer de la valeur», Frédéric Druot dixit.
Editions Gili, octobre 2007, livre trilingue en français, espagnol, anglais, 264 p., EUR 45.65. Commande sous: www.librairiedumoniteur.com

Magazine Energies Renouvelables

Les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique, tout le monde en parle: il n'y a plus guère de quotidien ou de magazine qui ne traite pas de temps à autre de ces sujets. Or, voici plus de 30 ans qu'existe un magazine entièrement et exclusivement consacré à ces thèmes: un magazine spécialisé rédigeant ses articles de telle façon que des non-professionnels intéressés puissent également bénéficier d'une information compréhensible. Par exemple au sujet de la nouvelle ordonnance sur l'injection à prix coûtant de courant produit à base d'énergies renouvelables qui bénéficie également aux petits producteurs. Ou encore au sujet de nouveaux bâtiments révolutionnaires qui ne consomment plus qu'une infime partie de l'énergie de chauffage nécessaire au chauffage d'un immeuble conventionnel comparable. Les lecteurs du magazine *Energies Renouvelables* sont toujours au courant de ce qui se passe dans ce domaine passionnant et très prometteur pour l'avenir.



Le magazine *Energies Renouvelables* est la seule publication en Suisse exclusivement dédiée aux énergies renouvelables et à l'efficacité énergétique. Six fois par ans, il informe ses lecteurs de manière approfondie et en deux éditions linguistiques séparées, à savoir en allemand et en français, de l'énergie solaire et éolienne, du bois en tant que source d'énergie, de la géothermie et des petites centrales hydrauliques. Dans ce contexte, une place majeure est toujours réservée à l'usage efficace qu'il convient de faire de ces énergies. D'une part, le magazine informe de plusieurs projets couronnés de succès et, d'autre part, des entreprises de la branche obtiennent régulièrement voix au chapitre. Le tout est complété par des débats relatifs aux évolutions politiques, un compte rendu de ce qui se passe au-delà de nos frontières et des commentaires et interviews de personnalités issues du secteur de l'énergie.
La Société Suisse pour l'Energie Solaire est éditrice du magazine, en collaboration avec Swissolar, Association suisse des professionnels de l'énergie solaire. Le magazine paraît avec un tirage de 8000 exemplaires (D + F).
Abonnement: Société Suisse pour l'Energie Solaire SSES, Belpstrasse 69, case postale, 3000 Berne 14, tél: 031 371 80 00, office@sses.ch, www.sses.ch

QUESTION JURIDIQUE



Enrico Magro.

Droit de la révision, 2e volet

Ces dernières semaines ont été marquées par une activité intense sur le front de la mise en œuvre pratique et le service juridique de l'ASH croule encore sous les questions liées à ce sujet. Un nouvel article semblait dès lors incontournable. Ce sera l'occasion de présenter les nouvelles prestations de services de l'ASH dans le détail.

Délimitation révision ordinaire – révision restreinte

Une petite erreur s'étant glissée dans la note de bas de page du numéro 1/2008 d'Habitation, voici une nouvelle fois, en bref, les critères de délimitation entre révision ordinaire et restreinte. Ne sont soumises à une révision ordinaire que les personnes morales dépassant deux des valeurs ci-après au cours de deux exercices consécutifs (art. 727 al. 1 chiffre 2 CO):

1. Total du bilan de CHF 10 millions
2. Chiffre d'affaires annuel de CHF 20 millions
3. 50 postes à temps plein en moyenne annuelle.

Toutes les autres personnes morales sont en principe soumises à une révision restreinte, mais peuvent, sous respect de certaines conditions, s'en libérer (opting-out.)[1].

Opting-out

De nombreuses demandes adressées au service juridique concernent actuellement le procédé d'opting-out et les possibilités d'y recourir. Les sociétaires concernés ont souvent l'intention de faire vérifier leurs comptes annuels par leurs réviseurs habituels en dehors du cadre légal. Ces réviseurs ne peuvent ou ne veulent toutefois pas se faire enregistrer. Avant tout, il faut retenir ceci: avec un opting-out, il est tout à fait possible d'atteindre l'objectif décrit plus haut. Cependant, chaque coopérative devrait soigneusement réfléchir à la question de savoir si cette solution est judicieuse, et vérifier au préalable s'il n'existe pas d'inconvénients à un opting-out sous cette forme.

L'un des plus importants aspects défavorables au maintien de réviseurs non autorisés réside dans les restrictions édictées ou planifiées par les pouvoirs publics. Pour commencer, signalons la restriction déjà en vigueur de l'OFL. Les coopératives avec plus de 30 logements bénéficiant de l'aide fédérale doivent ordonner une révision restreinte. Un opting-out n'entre donc pas en ligne de compte. Une coopérative de moins de 30 logements bénéficiant de l'aide fédérale peut certes recourir à un opting-out, mais elle doit, en contrepartie, pouvoir au moins présenter un examen succinct des comptes annuels[2]. Les logements bénéficiant de l'aide fédérale sont ceux qui bénéficient d'aides au titre de la LCAP ou de la LOG. Cela englobe aussi les prêts du Fonds de roulement et les aides de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Par ailleurs, les logements soumis à l'ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération sont également considérés comme bénéficiant de l'aide fédérale[3].

D'autres collectivités publiques (c'est le cas notamment de la ville et du canton de Zurich) ainsi que des institutions liées à la construction de logements d'utilité publique prévoient des directives en ce sens. C'est pourquoi il est recommandé de s'informer de la situation actuelle avant d'effectuer un opting-out. Il est également préférable de rechercher le dialogue avec d'autres partenaires des coopératives, notamment les créanciers importants (p. ex. banque principale) en lien avec ce sujet. Afin que des corrections ultérieures ne nécessitent pas une modification des statuts, il est par ailleurs vivement recommandé de choisir une formulation dans les statuts qui permette un passage flexible de l'opting-out à la révision restreinte (et vice versa)[4].

Examen succinct et contrat-cadre

Les coûts d'une future révision incitent souvent à rechercher des solutions alternatives. Une chose est certaine: il n'est pas possible de trouver sur le marché libre des réviseurs au «prix» pratiqué jusque là, un repas ou un bouquet de fleurs. Les actuels réviseurs, souvent bénévoles, restent sans concurrence à cet égard. Cependant, un travail de révision vérifié par l'Etat[5] et exécuté selon des standards de révision reconnus est également disponible à un bon rapport prix/prestation.

A cet égard, l'ASH a élaboré, d'une part, sa propre prestation de service relative à l'examen succinct des comptes annuels et, d'autre part, a conclu avec l'Ostschweizerische Treuhand Zürich AG à Zurich (www.otgzh.ch) un contrat-cadre pour la révision restreinte auquel tous les membres de

l'ASH peuvent adhérer. Les prix de ces prestations de services sont déterminés par le nombre d'appartements de la coopérative et se calculent de la manière suivante:

Examen succinct par l'ASH (TVA non comprise):
Coopératives jusqu'à 50 appartements: CHF 750.– plus CHF 20.– par appartement
Coopératives dès 51 appartements: CHF 1750.– plus CHF 5.– par appartement

Révision restreinte par l'OTG (contrat-cadre) (TVA non comprise):
Coopératives de 50-400 appartements: CHF 2500.– à 5000.–
Coopératives de 400-800 appartements: CHF 5000.– à 9500.–
Coopératives de plus de 800 appartements: CHF 9500.– à 15 000.–

Les exemples cités dans le tableau ci-dessus se basent sur ces calculs de prix. Les prix comprennent tous les frais, mais pas les dépenses occasionnés par des travaux extraordinaires, par exemple en raison d'une comptabilité ne répondant pas aux exigences d'une révision. Les membres intéressés peuvent s'adresser à l'ASH pour un examen succinct (interlocuteur: Balz Christen; balz.christen@svw.ch) et, pour une révision restreinte, à Markus Harsch, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Wengistrasse 7, case postale, 8026 Zurich, markus.harsch@otgzh.ch.

Taille/prestation	Examen succinct (ASH)	Révision restreinte (OTG)
Petites CC (20 appart.)	CHF 1150.–	(*)
CC moyennes (250 appart.)	CHF 2750.– (**)	CHF 2500.– à 5000.–
Grandes CC (700 appart.)	CHF 5000.– (**)	CHF 5000.– à 9500.–
Très grandes CC (1400 appart.)	CHF 8500.– (**)	CHF 9500.– à 15 000.–

Prix TVA non comprise

(*) Demander offre individuelle

(**) L'ASH propose en principe l'examen succinct indépendamment de la taille de la coopérative, mais recommande une révision restreinte pour cet ordre de grandeur.

Différence examen succinct – révision restreinte

L'étendue de l'examen succinct est déterminée par la norme d'audit suisse 910 (NAS 910, également nommée review), celle de la révision restreinte par la «Norme relative au contrôle restreint». Les deux normes ont été adoptées par le comité de la Chambre suisse des experts-comptables, fiduciaires et fiscaux (cf. aussi: www.treuhand-kammer.ch)[6]. Le détail des différences des deux modes de révision ne peut pas être explicité dans le cadre de cet article.

En principe, un examen succinct des comptes annuels consiste avant tout en une enquête et un examen analytique, et se distingue de la révision restreinte principalement par une vérification moins poussée des détails. Cependant, l'examen succinct englobe bien plus, et un examen sensiblement plus exigeant et donc plus chronophage, que sa désignation pourrait le laisser entendre. En revanche, il n'y a pas de différence entre l'examen succinct et la révision restreinte au niveau du genre de rapport adressé au comité, respectivement à l'assemblée générale (formulation négative de l'assurance). Les critères d'autorisation eux se distinguent par contre, les réviseurs n'étant pas tenus de faire valoir (selon les critères d'autorisation valables de l'OFL) une pratique professionnelle correspondante. Par contre, une autorisation en tant que réviseur requiert, outre certains diplômes, également un document attestant d'un nombre d'années de pratique donné.

Conclusion

La poursuite de la collaboration avec les réviseurs actuels reste possible après un opting-out. Le comité de chaque coopérative doit peser précisément les avantages et les inconvénients de cette solution. Avec l'examen succinct des comptes annuels par l'ASH et le contrat-cadre avec l'OTG (pour une révision restreinte), les membres disposent en tous les cas de bonnes solutions.

Texte: **Enrico Magro**
Traduction: **Eugène Knecht**

[1] Avec l'accord de tous les actionnaires, il est possible de renoncer à la révision restreinte, si la société n'a pas plus de dix postes à temps plein en moyenne annuelle (art. 727a al. 2 CO).
[2] Les réviseurs procédant à un examen succinct doivent être autorisés/reconnus par l'OFL. A ce jour, seuls les collaborateurs de l'ASH disposent d'une telle autorisation.
[3] Pour des explications plus approfondies, cf. www.bwo.admin.ch → Droit de la révision.
[4] Vous trouverez des propositions de formulation dans l'édition 1-2/2008 d'*Habitation* ou auprès du service juridique de l'ASH.
[5] Tous les réviseurs et experts-réviseurs autorisés ont été contrôlés par l'autorité de surveillance en matière de révision quant à leur formation professionnelle et à leur expérience pratique. Le registre se trouve sur www.revisionsaufsichtsbehoerde.ch. Les réviseurs engagés par l'ASH pour un examen succinct ont été autorisés par l'OFL.
[6] Par ailleurs, l'ASH a élaboré un règlement interne pour l'examen succinct, qui peut être obtenu sur demande.


La menuiserie par
EXCELLENCE
NORBA
MENUISERIE
NORBA
MENUISERIE
www.norba-menuiserie.com
FEUER
SCHUTZ
Team



Un partenariat rentable
Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques. C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire. Profitez vous aussi de notre solide expérience.
2301 La Chaux-de-Fonds, 30, avenue Léopold-Robert, tél. 032 910 93 93
1700 Fribourg, 35, rue de Romont, tél. 026 347 45 60
1204 Genève, 6–8, place Longemalle, tél. 022 818 44 44
1003 Lausanne, 21, rue St-Laurent, tél. 021 310 63 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 327 44 20
1800 Vevey, 15, avenue Général-Guisan, tél. 021 925 93 20
1400 Yverdon-les-Bains, 4–6, rue du Casino, tél. 024 424 13 40
www.banquecoop.ch
fair banking
banque coop